

**RAPPORT N° 95/4-39**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**PARTICIPATION FINANCIERE COMPLEMENTAIRE DE LA COMMUNE  
AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT ET DE MODERNISATION  
DES FACADES DES COMMERCES DU CENTRE-VILLE**

Par Délibération n° 93/4-17 du 24 juillet 1993, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le projet de revitalisation des commerces du Centre-Ville initié par la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion et la Ville.

Pour mémoire, ce projet qui s'inscrit dans la stratégie de l'action sur l'offre commerciale et, plus particulièrement, de l'action sur l'exploitation commerciale, prévoit la réhabilitation des commerces de l'hypercentre-ville, soit 150 commerces situés sur l'axe Leclerc / Chatel / Rue de l'Est et rues adjacentes à raison d'une cinquantaine de commerces rénovés par an sur une durée de trois ans.

La réalisation de cette opération est prévue en trois phases :

- une phase d'Etude Globale :
  - . le recensement de l'appareil commercial a déjà été réalisé (confer l'étude de mise en valeur du Centre-Ville de BETURE SETAME / 1992),
  - . une étude architecturale globale est actuellement en cours ;
- une phase d'Audit / Animation de chaque unité commerciale ;
- une phase d'Investissement concernant les travaux de rénovation / ravalement proprement dit.

L'un des principaux bailleurs de fonds pour le financement de ce projet, le FISAC (Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde, la Transmission et la Restauration des Activités Commerciales et Artisanales) a été sollicité par la CCIR et a notifié son accord en fin d'année 1994. Dès lors, la poursuite de l'opération a pu être engagée.

Une convention signée le 15 mai 1995 entre la Mairie et la Chambre de Commerce et d'Industrie a confié à cette dernière le soin de mener à terme la phase d'Audit / Animation des unités commerciales concernées.

## RAPPORT N° 95/4-39

Aujourd'hui, il vous appartient de vous prononcer sur la participation financière complémentaire de la Ville à la phase d'investissement du projet, c'est-à-dire au financement des travaux de ravalement et de modernisation des points de vente des commerçants.

A l'origine, la Ville avait été favorable à la prise en charge d'un point de bonification du taux d'intérêt consenti par les organismes bancaires pour le financement de ce type d'opération, soit un apport financier de 500 000 F sur trois ans.

Actuellement, dans un souci tout à la fois de rendre très attractif cette mesure d'incitation au ravalement des commerces grâce à un abaissement des coûts de réalisation des investissements par l'emprunt, et de toucher le plus grand nombre de commerçants dionysiens, la Commune consentirait, à l'instar des communes de Saint-Benoît et de Saint-Pierre toute les deux concernées par un projet similaire, à prendre en charge trois points de bonification supplémentaires, soit quatre points au total.

Le coût total sur sept ans est estimé à 1 947 000 F.

Globalement, avec la Région qui a donné son accord pour la prise en charge d'un point, le coût du crédit pour les commerçants dionysiens serait abaissé de cinq points.

Je vous rappelle enfin que, en sus de sa participation financière, la Ville sera étroitement associée à l'ensemble des partenaires concernés tout au long des phases de l'opération ; elle participera également aux phases de décisions relatives à l'examen des projets des commerçants.

Je vous demande donc :

- de vous prononcer sur l'opportunité d'une participation financière complémentaire de la Ville au projet de revitalisation des commerces du Centre-Ville (150 commerces environ) ;
- d'approuver, en cas d'accord, la participation communale sous la forme de la prise en charge de quatre points de bonification du taux d'intérêt en vigueur pour le financement de ce type d'opération pour un coût estimé à 1 947 000 F sur une durée de sept ans -les montants de la participation communale de chaque année étant fixés selon le tableau présenté en Annexe- ;

**RAPPORT N° 95/4-39**

- de m'autoriser à signer l'Avenant à la Convention passée avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion du 15 mai 1995 relatif au lancement et au financement de la phase d'Investissement du projet sur la base du montant de participation communale précité.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

- 2 AOUT 1995

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

**DELIBERATION N° 95/4-39  
du Conseil Municipal  
en séance du samedi 22 juillet 1995**

**OBJET**

**PARTICIPATION FINANCIERE COMPLEMENTAIRE DE LA COMMUNE  
AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT ET DE MODERNISATION  
DES FACADES DES COMMERCES DU CENTRE-VILLE**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 95/4-39 du Maire ;

Vu le rapport de Dominique RIVIERE, 10ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Développement Economique et Economie Alternative, et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE**

**ARTICLE 1**

Approuve la participation financière complémentaire de la Ville au projet de revitalisation des commerces du Centre-Ville (150 commerces environ).

**ARTICLE 2**

Approuve la participation communale sous la forme de la prise en charge de quatre points de bonification du taux d'intérêt en vigueur pour le financement de ce type d'opération pour un coût estimé à 1 947 000 F sur une durée de sept ans -les montants de la participation communale de chaque année étant fixés selon le tableau présenté en Annexe au texte du Rapport-.

**DELIBERATION N° 94/5-39**

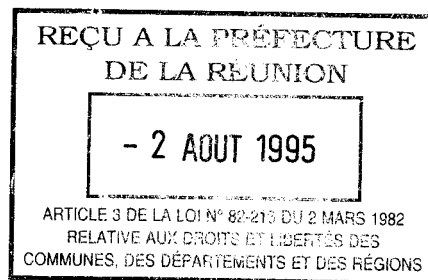
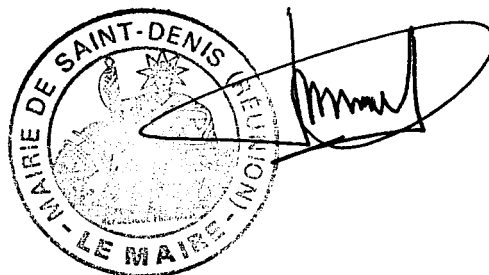
**ARTICLE 3**

Autorise le Maire à signer l'Avenant à la Convention passée avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion du 15 mai 1995 relatif au lancement et au financement de la phase d'Investissement du projet sur la base du montant de la participation communale précisé à l'ARTICLE 2.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 28 JUIL. 1995

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



**ANNEXE AU RAPPORT N° 95/4-39  
au Conseil Municipal  
en séance du samedi 22 juillet 1995**

**Participation financière complémentaire de la Commune  
aux travaux de ravalement et de modernisation  
des façades des commerces du Centre-Ville**

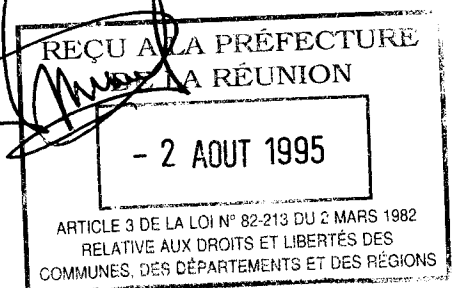
**Bonification des taux d'intérêts d'emprunt**

**Participation annuelle sur une durée de 7 ans de la Commune de Saint-Denis  
(en milliers de francs)**

<b>Coût et Financement de l'opération ravalement</b>	<b>AN I</b>	<b>AN II</b>	<b>AN III</b>	<b>AN IV</b>	<b>AN V</b>	<b>AN VI</b>	<b>AN VII</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Mairie (4 points de bonification)</b>	192	359	496	403	290	153	54	1 947
<b>Région (1 point de bonification)</b>	48	88	120	94	66	34	12	462
<b>TOTAL</b>	<b>240</b>	<b>447</b>	<b>616</b>	<b>497</b>	<b>356</b>	<b>187</b>	<b>66</b>	<b>2 409</b>

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 22 JUIL, 1995

Michel TAMAYA



**ANNEXE AU RAPPORT N° 95/4 - 39 .**

**CONVENTION EN VUE DE LA BONIFICATION DES  
TAUX D'INTERETS DES EMPRUNTS CONTRACTES  
DANS LE CADRE DE LA RESTRUCTURATION DU  
CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

## **ENTRE**

La commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur Michel TAMAYA, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 24/07/93, désignée dans ce qui suit par le terme « la Commune ».

**D'UNE PART**

## **ET**

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion, dont le siège social est situé au 5, bis rue de paris, représentée par son Président, Roger ROLAND, agissant en qualité, et ci-après désigné par son sigle « C.C.I.R. ».

**D'AUTRE PART**

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis en date du 24/07/93 n°93/4-17, décidant une opération de restructuration économique du centre-ville, en faveur des commerçants (artisans et prestataires de services) en vue d'améliorer leurs vitrines.

## **IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIV**

La Commune de Saint-Denis et la C.C.I. Réunion ont signé le 15 mai 1995 une convention d'études en vue de la restructuration des commerces du centre-ville préalable à l'intervention FISAC.

Dans le cadre de cette convention, la commune de Saint-Denis a confié à la C.C.I. Réunion le soin de mener à bien la PHASE AUDIT de chaque unité commerciale et de services (sur la rue Maréchal Leclerc depuis la rue de l'Est, jusqu'à la rue Lucien Gasparin, ainsi que les commerces des rues adjacentes : cf. phase 2 de l'opération).

Cette phase permettra de déterminer un véritable projet d'entreprise pour chaque unité.

Le lancement de la PHASE INVESTISSEMENT qui vise l'engagement des travaux de restructuration conformément aux projets élaborés dans le cadre de la seconde phase précitée nécessite différents moyens financiers.

En effet, les chefs d'entreprises sont confrontés aux difficultés de financement tant des opérations nées de leur exploitation que de leurs



investissements. S'agissant plus particulièrement du secteur commercial des centres-villes, la vétusté des unités de vente résulte notamment d'un coût élevé des emprunts bancaires.

L'expression des professionnels à l'occasion des différentes manifestations de rencontres et d'échanges (Assises du commerce en 1991 ; Mardi du commerçant en 1992 ; Forum du financement des entreprises en 1993 ...) , a montré une très grande sensibilité à une baisse des taux concernant les opérations d'investissements portant sur leur unité.

Il ressort en effet que les crédits à moyen terme destinés à financer les opérations d'amélioration et de modernisation de l'équipement commercial, sont perçus comme très élevés à la Réunion et n'incitent pas les professionnels à avoir recours à ces moyens de crédit.

Cette attitude est d'autant plus marquée que certains secteurs d'activité bénéficient pour le moins, tant au plan de l'investissement qu'au plan du développement, des concours financiers à taux faibles et attractifs de la part d'organismes locaux soutenus par l'Etat et les collectivités locales.

**Au regard de ce constat, il paraît indispensable d'accompagner la réhabilitation des commerces des centre-villes par une bonification des taux d'intérêts d'emprunt. Les chefs d'entreprises bénéficieraient ainsi d'un abaissement des coûts de réalisation des investissements nécessaires à l'adaptation de leur outil de travail.**

L'opération consiste à agir conjointement avec les partenaires que sont la Région, le Département, les Municipalités et les banques dans le but de diminuer de façon significative et attractive le coût du crédit.

La présente convention fixe les conditions dans lesquelles seront mis en place les prêts bonifiés durant la période partant du                    au

### Article 1

La municipalité de Saint-Denis met à la disposition de la C.C.I. Réunion une somme correspondant au montant annuel du différentiel d'intérêt d'emprunts portant sur quatre points de bonification selon le plan de financement pluriannuel annexé aux présentes.

Un avenant à la présente convention déterminera les modalités pratiques de mobilisation de la participation financière de la commune, selon la période de validation des projets d'investissements.

## Article 2

1 - L'objet de ces crédits est le financement de l'embellissement des magasins de la ville de Saint-Denis sur le périmètre défini en la convention en date du 15 Mai 1995 (art. 1) et selon les critères suivants :

\* Travaux de rénovation et d'embellissement des façades, devantures, vitrines et enseignes,

\* Aménagements et agencements intérieurs, à condition qu'ils soient directement liés à la réfection de la vitrine, et visibles de l'extérieur.

2 - Sont susceptibles de bénéficier de cette bonification, les commerçants détaillants, artisans et prestataires de services, indépendants ou franchises remplissant les conditions suivantes :

\* Personnes physiques ou morales, inscrites au registre du commerce et des sociétés et/ou des métiers,

\* Ayant vitrine sur rue ou galerie marchande dans le centre-ville de Saint-Denis (cf. périmètre défini en préambule),

\* Ayant des magasins d'une surface de vente au plus égale à 400 m<sup>2</sup> et justifiant d'une antériorité ou d'une formation dans la profession concernée,

\* En situation régulière, à la date de la demande de prêt vis-à-vis de leurs obligations fiscales et sociales. Une attestation sur l'honneur devra être signée par l'emprunteur.

## Article 3

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

\* L'assiette du prêt doit représenter 80% HT du montant des investissements avec un plafond de 200 000 F et un plancher de 30 000 F.

Durée du prêt : 2 à 5 ans.

## Article 4

Si la dotation annuelle prévue en l'article 1 venait à s'épuiser avant le 31 décembre de chaque année et à défaut de la mise en place d'une enveloppe complémentaire, l'opération serait immédiatement interrompue, la municipalité étant prévenue préalablement.

La commune de Saint-Denis sera étroitement associée à l'ensemble des partenaires concernés tout au long des phases de l'opération de restructuration des commerces du centre-ville. A ce titre, elle sera membre du comité de pilotage, organe décisionnel dans la réalisation de ce programme. Une périodicité régulière des phases de l'opération sera arrêtée en concertation.

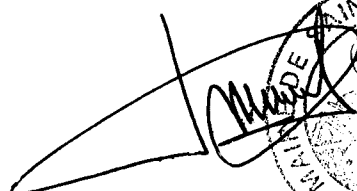
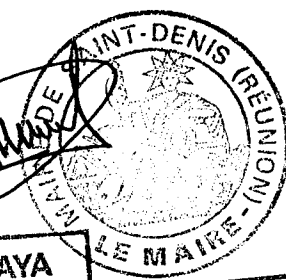
La C.C.I. Réunion fournira après l'attribution définitive de chaque prêt, à la municipalité de Saint-Denis, une fiche technique au nom du demandeur du prêt, avec indication de l'identité du bénéficiaire (adresse du magasin et nature de l'activité), ainsi que les caractéristiques du prêt (objet, montant, durée, taux).

La C.C.I. Réunion indiquera également à la ville de Saint-Denis la date prévisionnelle de l'achèvement des travaux de chaque projet, dès lors qu'elle disposera de cette information. Un bilan annuel de chaque année écoulée sera présenté à la commune de Saint-Denis.

La présente convention pourra être reconduite ou étendue d'un commun accord par avenant entre les parties.

Fait à Saint-Denis, le

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 22 JUIL, 1995

  
  
Michel TAMAYA

REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION  
- 2 AOUT 1995  
ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

ANNEXE AU RAPPORT N° 95/4-39.



# MESURE D'ACCOMPAGNEMENT A LA REHABILITATION DES COMMERCES DES CENTRES-VILLES

II

## BONIFICATION DES TAUX D'INTERETS D'EMPRUNT PAR LES MUNICIPALITES ET LE CONSEIL REGIONAL

Montant prévisionnel de l'emprunt : 10 080 K.F.

Durée de l'emprunt : 5 ans

Durée de l'opération : 7 ans

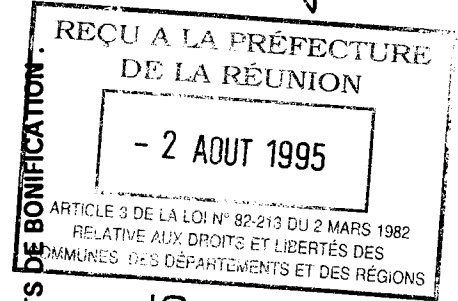
### DIFFERENTIEL D'INTERETS A PRENDRE EN CHARGE \*

	Année I	Année II	Année III	Année IV	Année V	Année VI	Année VII
SAINTE-BENOIT	38	110	171	142	105	61	21
SAINTE-DENIS	192	359	496	493	290	153	54
SAINTE-PIERRE	115	215	297	241	173	91	32
REGION	300	300	300	300	300	300	300
TOTAL	645	984	1 264	1 086	868	605	407

\* EN K.F. ET REPRESENTANT 4 POINTS DE BONIFICATION.

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 22 JUILLET, 1995

Michel TAMAYA



# REHABILITATION DES COMMERCES DE LA RUE MARECHAL LECLERC

ix

## VILLE DE SAINT-DENIS

COÛT DE L'OPERATION *				FINANCEMENT DE L'OPERATION *			
LIBELLE	Année I	Année II	TOTAL	Année I	Année II	Année III	TOTAL
Phase étude globale							
Mise en valeur du centre-ville (1)	600		600	100			100
Approche architecturale	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Phase audit							
Audit court	600	600	1 200	200	200		400
Etude architecturale	400		400	100			100
Phase investissement							
Etude de faisabilité	360	360	720	88	88	88	264
Travaux	7 500	7 500	15 000	175	175	175	525
				6 500	6 500	6 500	19 500
				1 000	1 000	1 000	3 000
<b>TOTAL</b>	<b>9 150</b>	<b>8 350</b>	<b>17 500</b>	<b>8 850</b>	<b>8 050</b>	<b>8 050</b>	<b>24 950</b>

\* EN K F

(1): Déjà réalisée

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 22 JUIL, 1995

