

RAPPORT N° 96/5-36
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 de Saint-Denis 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 cent cinquante 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 Béture Sétame 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 dits.

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 Restructuration 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 Audit / Animation des unités commerciales concernées.

RAPPORT N° 96/5-36

Aujourd'hui, il appartient au Conseil Municipal de se 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 Municipalité 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 toutes 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.

L'intervention financière de la Commune ainsi calculée, correspondant à une aide directe en faveur des entreprises commerciales dionysiennes, vient compléter la participation financière de la Région qui a approuvé le 22 mars dernier le dispositif général du plan de restructuration des unités commerciales implantées en Centre-Ville et ses modalités d'intervention.

Globalement, à titre de mesure d'accompagnement et dans la limite de 300 000 F, la bonification par la Région d'un point du taux d'intérêt des emprunts contractés par les exploitants engagés dans un programme de réhabilitation, complétée par la bonification par la Commune de quatre points, contribuera à abaisser le coût du crédit pour les commerçants de cinq points.

Je vous rappelle enfin, qu'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 :

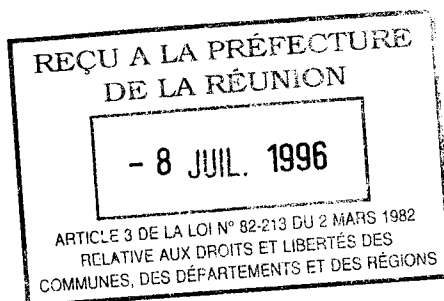


- de rapporter la Délibération n° 95/4-39 du 22 juillet 1995 et lui substituer la présente Délibération ;
- de vous prononcer sur l'opportunité d'une intervention et d'une participation financière complémentaire de la Ville à ce plan de restructuration des commerces du Centre-Ville (cent cinquante commerces environ), celle-ci venant en complément de l'intervention directe de la Région dans cette opération ;

RAPPORT N° 96/5-36

- 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 montant 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, en complément de celle de la Région ;
- d'autoriser le Maire à signer l'avenant à la convention passée avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion du 15 mai dernier relatif au lancement et au financement de la phase d'investissement du projet sur la base du montant de la participation communale précitée ; cet avenant portera sur les modalités de la bonification des taux d'intérêts des emprunts contractés dans le cadre de la restructuration du Centre-Ville de Saint-Denis, présenté en annexe ;
- de m'autoriser à signer les conventions qui seront passées pour chaque entreprise commerciale entre la Ville de Saint-Denis et l'entreprise bénéficiaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**DELIBERATION N° 96/5-36
du conseil municipal
en séance du vendredi 28 juin 1996**

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 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 96/5-36 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Ismaël SAFLA, Conseiller Municipal, 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 DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Rapporte la Délibération n° 95/4-39 du 22 juillet 1995 et lui substituer la présente Délibération.

ARTICLE 2

Approuve l'opportunité d'une intervention et d'une participation financière complémentaire de la Ville à ce plan de restructuration des commerces du Centre-Ville (cent cinquante commerces environ), celle-ci venant en complément de l'intervention directe de la Région dans cette opération.

ARTICLE 3

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 montant 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, en complément de celle de la Région.

DELIBERATION N° 96/5-36


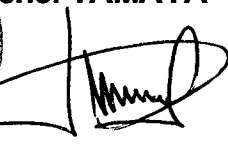
ARTICLE 4

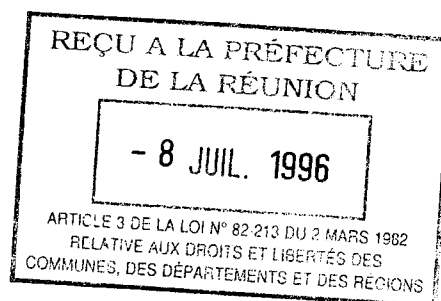
Autorise le Maire à signer l'avenant à la convention passée avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion du 15 mai dernier relatif au lancement et au financement de la phase d'Investissement du projet sur la base du montant de la participation communale précitée ; cet avenant portera sur les modalités de la bonification des taux d'intérêts des emprunts contractés dans le cadre de la restructuration du Centre-Ville de Saint-Denis, présenté en annexe.

ARTICLE 5

Autorise le Maire à signer les conventions qui seront passées pour chaque entreprise commerciale entre la Ville de Saint-Denis et l'entreprise bénéficiaire.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 03 JUIL. 1996

 **LE MAIRE**
Michel TAMAYA




**ANNEXE AU RAPPORT N° 96/5-36
à la délibération du Conseil Municipal
en séance du vendredi 28 juin 1996**

**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'emprunts

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

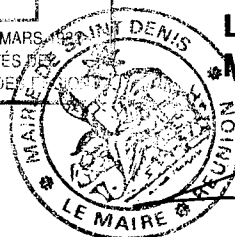
Coût et financement de l'opération de ravalement	AN I	AN II	AN III	AN IV	AN V	AN VI	AN VII	TOTAL
Région (1 point de bonification)	48	88	120	94	66	34	12	462
Mairie (4 points de bonification)	192	359	496	403	290	153	54	1 947
TOTAL	240	447	616	497	356	187	66	2 409

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

- 8 JUIL. 1996

Vu par le Conseil Municipal
en séance du vendredi 28 juin 1996

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



LE MAIRE
Michel TAMAYA

ANNEXE AU RAPPORT N° 96/5-36

AVENANT N° 1

**A LA CONVENTION D'ETUDES PASSEE
ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS ET
LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
DE LA REUNION DU 15 MAI 1995, 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 TAMYA agissant en application de l'article L 122-20 5^{ème}ment du Code des Communes, conformément à la délégation qui lui a été accordée par délibération du Conseil Municipal n° 95/2-04 du 18 juin 1995 complétée par la délibération n° 95/3-11 du 30 juin 1995, désigné 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 ès 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° 93/1-17, décidant une opération de restructuration économique du centre-ville, en faveur des commerçants (artisans et prestataires de services) en vue d'améliorer leurs vitrines ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis en date du 28/06/96 n° 96/5-..., décidant de la participation financière de la ville aux travaux de ravalement des commerces du centre-ville, en complément de l'intervention de la Région.

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 sa 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 centres-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.

Le présent avenant n° 1 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 signera avec chaque entreprise bénéficiaire une convention dans laquelle elle s'engage à verser sa participation financière, en complément de celle du Conseil Régional, portant sur quatre points de bonification du taux d'intérêt de l'emprunt contracté par l'exploitant engagé dans un programme de réhabilitation, ce projet ayant obtenu au préalable l'agrément du comité de suivi.

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 400m² 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 Francs ;
- 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.

ARTICLE 5

La convention principale visée en entête du présent avenant continue à s'appliquer en toutes ses clauses.

La date d'entrée en vigueur du présent avenant est celle de la signature de la commune.

A Saint-Denis, le

Pour la Commune
de Saint-Denis

Pour la C.C.I.Réunion

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 28 JUIN 1996

ANNEXE AU RAPPORT N° 96/S-36



ANNEXE AU RAPPORT N° 96/5-36

ANNEXES FINANCIERES

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

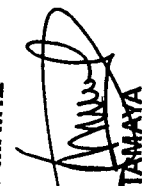
	Année I	Année II	Année III	Année IV	Année V	Année VI	Année VI
SAINT-BENOIT	38	110	171	142	105	61	21
SAINT-DENIS	192	359	496	403	290	153	54
SAINT-PIERRE	115	215	297	241	173	91	32
REGION	300	300	300	300	300	300	300
TOTAL	645	984	1 264	1 086	868	605	407

REÇU A LA PREFECTURE
DE LA REUNION
- 8 JUL. 1996
ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS

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

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 28 JUIN 1996

ANNEXE AU RAPPORT N° 26/s. 36

LE MAIRE

M. TAMAYA

REHABILITATION DES COMMERCES DE LA RUE MARECHAL LECLERC

α

VILLE DE SAINT-DENIS

COUT DE L'OPERATION *				FINANCEMENT DE L'OPERATION *					
LIBELLE	Année I	Année II	Année III	TOTAL	LIBELLE	Année I	Année II	Année III	TOTAL
Phase étude globale									
Mise en valeur du centre-ville	600			600	C.C.I.R. (1)	100			100
Approche architecturale	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	Mairie de Saint-Denis (1)	500			500
					Pour memoire	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Phase audit									
Audit court	500	500	500	1 500	Phase audit				
					Mairie de Saint-Denis				
Etude architecturale	200			200	F.I.S.A.C.	200	200	200	600
					Mairie de Saint-Denis	100			100
					F.S.U.	100			100
Phase investissement									
Etude de faisabilité	350	350	350	1 050	Phase investissement				
					C.C.I.R.	88	88	88	264
					Promoteurs	87	87	87	261
					F.I.S.A.C.	175	175	175	525
Travaux	7 500	7 500	7 500	22 500	Promoteurs et Banques	6 500	6 500	6 500	19 500
					F.I.S.A.C.	1 000	1 000	1 000	3 000
TOTAL	9 150	8 950	6 350	25 650	TOTAL	8 850	8 050	8 050	24 950

* EN K F

(1): Déjà réalisée

Vu par le Conseil Municipal

en séance du 28 JUIN 1996

ANNEXE AU RAPPORT N° 96/S-36

