

RAPPORT N° 99/7-03
au Conseil Municipal

OBJET

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'HYPER-CENTRE
ET DE SA PREMIERE COURONNE D'HABITAT

CONCESSION DE L'OPERATION A LA SODIAC

Véritable Cœur de Ville, l'Hyper-Centre de Saint Denis et sa première couronne d'habitat font l'objet actuellement de profondes mutations (TCSP, Carré Piéton).

Pour poursuivre ces transformations dans une logique de développement durable et équilibré du territoire, la Ville compte accentuer son action d'aménagement urbain.

Plusieurs études urbaines et économiques menées ces dernières années parmi lesquelles :

- l'étude économique sur l'évolution des commerces et de la mise en valeur du Centre-Ville (APCCI – CECOD – BETURE),
- l'étude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), actualisée en 1997 (BERTRAND PENNERON),
- l'étude d'intégration urbaine du TCSP (BETURE CONSEIL – B. REMOUE ESTAC/ avril 1997),
- l'étude diagnostic SCET (FRANCOIS XAVIER ROUSSEL/ mars 1999),
- le recensement des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (novembre 1999),

ont mis l'accent sur la nécessité de faire converger l'appui aux ré-investissements privés, par la réhabilitation du bâti existant, et l'intervention publique, par la restructuration d'îlots et de secteurs en difficulté voire en friche.

C'est la raison pour laquelle la Ville a inscrit l'Hyper-Centre et sa première couronne d'habitat dans une démarche de traitement prioritaire avec le concours des partenaires publics :

- dans le cadre du Contrat de Ville intégré dans le Contrat de Plan en cours de contractualisation,
- dans le Programme National de Renouvellement Urbain de la Caisse des dépôts et Consignations faisant l'objet d'un Protocole d'Accord signé le 3 novembre dernier entre la Ville, la CDC et la SODIAC après approbation du Conseil Municipal en séance du 15 octobre 1999,
- dans le programme Centre-Ville du Plan de Développement Régional (PDR 3).

RAPPORT N° 99/7-03

Sur ces bases, la Ville a établi un projet d'aménagement et de renouvellement urbain qui a pour objectifs généraux d'une part, de redynamiser les secteurs anciens du Centre-Ville, mais aussi de favoriser le développement de la Ville sur la Ville en application du Schéma d'Aménagement Régional.

Il doit permettre :

- de répondre aux besoins sociaux (logements, activités, services),
- d'ouvrir à tous les Dionysiens l'accès à la Ville,
- de qualifier ou de re-qualifier les quartiers anciens pour attirer le développement économique,
- de mettre en valeur le patrimoine architectural public et privé de caractère créole, comme support au développement culturel et touristique.

Toutefois, ce projet ambitieux se doit de concilier des enjeux publics et privés. Il importe donc à la collectivité de pouvoir coordonner et maîtriser les moyens à mettre à œuvre pour réaliser efficacement ce grand chantier.

Elle entend donc mobiliser tous les outils financiers, réglementaires, opérationnels, thématiques existants (OPAH, FISAC, ZPPAUP, ZAC, RHI, PRI...).

En raison de la complexité du projet et de la multiplicité des acteurs publics et privés (gestion urbaine, maîtrise d'ouvrage publique, impulsion et coordination des maîtrises d'ouvrage privées, recherche et mobilisation des financements, actions sociales auprès des habitants), la Commune envisage la mise en œuvre d'une opération d'aménagement dite de renouvellement urbain dans l'Hyper-Centre et sa première couronne d'habitat.

Le programme des actions et des opérations d'aménagement établi dans le périmètre défini en annexe prévoit :

- la restructuration de cinq îlots prioritaires dont l'aménagement doit servir d'exemple et de déclencheur au développement de l'initiative privée : Ilots Chatel/ Guyon (case Rieul), Cathédrale/ Mazeau, Grand Marché, Petit Marché, Saint -Jacques ;
- la réalisation de quatre cents places de stationnement en ouvrage à proximité directe de la Boucle de Protection de l'Hyper-Centre ;
- la mise en place d'un dispositif complet de soutien, d'assistance et d'encadrement des propriétaires privés pour la réhabilitation du bâti existant, combinant les outils financiers ANAH-FISAC et mise en valeur architecturale et programme Centre-Ville du PDR 3 ;
- l'acquisition-la restructuration-la réhabilitation des surfaces vacantes ou laissées en friche et formant «dent creuse», pénalisant ainsi l'activité économique ;
- l'accompagnement social des ménages mal logés du périmètre.

RAPPORT N° 99/7-03

Ce programme doit permettre :

d'une part, la remise sur le marché de :

- 14 300 m² de droits à construire en logement,
- 3 000 m² de droits à construire en locaux d'activités,
- 2 000 m² de locaux d'activités en acquisition-amélioration,

d'autre part, la réalisation des équipements suivants :

- quatre cents places de parkings en ouvrage,
- 7 500 m² de voiries, liaisons et espaces publics,
- réhabilitation des Petit et Grand Marchés,

et pour finir, l'accompagnement de la réhabilitation de quatre-vingts immeubles privés du périmètre.

Le coût financier prévisionnel HT estimé aujourd'hui se situe à 147 796 000 F.

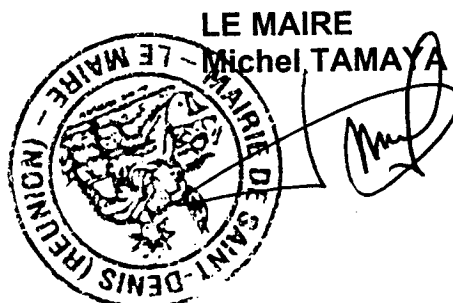
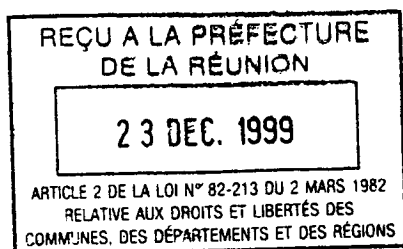
Le financement prévisionnel s'établit ainsi :

- Cessions de charges foncières	33 970 000 F	(22,98 %),	
- Cessions d'ouvrages (parkings)	25 800 000 F	(17,46 %),	
- Subventions extérieures :			
- Europe (FEDER)	33 800 000 F	(22,87 %),	
- Etat	15 750 000 F	(10,66 %),	
- Région	5 050 000 F	(3,42 %),	
- CDC (fonds propres)	4 000 000 F	(2,70 %),	
- Participation de la Commune	29 426 000 F	(19,91 %)	sur dix ans.

Aussi, conformément aux dispositions des Articles L. 300-1, L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, La Ville (ou Concédant) décide de confier à la SODIAC (Concessionnaire) la concession de cette opération de Renouvellement Urbain. Les droits et obligations respectifs des parties figurent dans le projet de Convention de Concession ci-joint, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera sa mission sous le contrôle du Concédant et la durée de la mission.

Je vous demande d'approuver le projet de Renouvellement Urbain, le projet de Convention de Concession de l'opération à la SODIAC, ainsi que le bilan financier prévisionnel annexé.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**DELIBERATION N° 99/7-03
du Conseil Municipal
en séance du mardi 14 décembre 1999**

OBJET

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'HYPER-CENTRE
ET DE SA PREMIERE COURONNE D'HABITAT**

CONCESSION DE L'OPERATION A LA SODIAC

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 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les Articles L. 1523-2 et L.1523-3 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 213-3, L. 300-1 et L. 300-4 ;

Sur le RAPPORT N° 99/7-03 du Maire ;

Sur le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le projet de Renouvellement Urbain et le périmètre d'intervention défini par le plan annexé.

ARTICLE 2

Approuve le projet de Convention de Concession d'aménagement confiant à la SODIAC, pour une durée de dix ans, la réalisation de l'opération de Renouvellement Urbain portant sur l'Hyper-Centre et sa première couronne d'habitat.

DELIBERATION N° 99/7-03

ARTICLE 3

Approuve le bilan financier prévisionnel ainsi que la participation communale à l'opération.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer ladite Convention de Concession d'aménagement.

ARTICLE 5

Délègue le droit de préemption urbain à la SODIAC sur le périmètre de ladite concession d'aménagement.

ARTICLE 6

Autorise le Maire à solliciter des financements auprès des partenaires identifiés en vue de la réalisation de cette opération.

ARTICLE 7

Autorise le versement direct à la SODIAC, Concessionnaire, des subventions attribuées à la Ville au titre de cette opération.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **2 DEC. 1999**

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**

