

RAPPORT N° 00/2-23**au Conseil Municipal****OBJET****ZAC BAS DE LA RIVIERE
AVENANT N°2 AU TRAITE DE CONCESSION**

Au terme d'un traité de concession en date du 5 août 1994 et reçu en Préfecture le 9 août 1994, la Ville de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement du secteur du Bas de la Rivière.

Ce traité de concession a fait l'objet d'un premier Avenant en date du 19 décembre 1994 pour l'utilisation des procédures de mise en concurrence définies à l'Article 48-1 de la Loi n°93-122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application.

Au cours des premières années de cette mission, le processus d'aménagement s'est notamment concrétisé par une démarche d'acquisition foncière très importante, la commercialisation de différentes charges foncières pour l'édification de nombreux programmes immobiliers et la réalisation de travaux connexes sur les espaces publics, aux abords de ces programmes immobiliers.

Cette activité a permis de dégager une rémunération de maîtrise d'ouvrage adaptée au temps passé sur ce dossier, compte tenu des modalités de calcul inscrites au traité de concession, à savoir : une rémunération proportionnelle à l'importance des frais d'acquisition, une rémunération de gestion sur la base de 4 % de la demi somme des dépenses et recettes et une rémunération de 4 % sur la commercialisation des terrains.

A titre d'information, la rémunération globalisée de la SODIAC sur les premières années de la concession, s'est élevée à :

- ◆ en 1995 : 218 KF
- ◆ en 1996 : 694 KF
- ◆ en 1997 : 408 KF
- ◆ en 1998 : 803 KF

Soit en moyenne, une rémunération globalisée de 530 KF/ an.

En 1999, pour permettre une bonne intégration sociale des nouveaux habitants du quartier, la Ville de Saint-Denis a souhaité diminuer le programme immobilier initialement prévu (ZA2, ZA3) et reporter la réalisation d'autres parties de programme (ZA12).

RAPPORT N° 00/2-23

Ces éléments ont profondément bouleversé l'économie du projet d'aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière. La rémunération de maîtrise d'ouvrage s'en est trouvée affectée puisque celle-ci est inférieure à 100 KF pour l'année 1999.

Pour autant, la conduite et la gestion de cette opération requièrent un certain nombre de tâches constantes indépendantes de l'évolution de l'opération (gestion financière, élaboration du CRAC annuel, participation aux réflexions sur l'évolution urbaine du quartier, concertation avec les partenaires ...).

Dans ces conditions, le mode actuel de rémunération de la SODIAC s'avère inadaptée aux conditions actuelles de gestion de l'opération (fin du programme d'acquisitions, absence de travaux importants d'aménagement, montant réduit des recettes de charges foncières) et la Société se trouve donc confrontée à un problème crucial de rémunération pour poursuivre sa mission aux côtés de la Ville et avec les partenaires nombreux du quartier.

Il est donc jugé nécessaire d'apporter des modifications dans les modalités de rémunération du concessionnaire en intégrant une rémunération forfaitaire annuelle de gestion de 100.000 F HT et une rémunération spécifique pour la procédure de liquidation de l'opération, égale à 200.000 F HT.

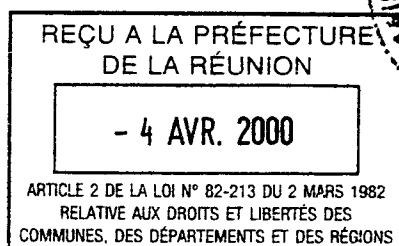
Cette rémunération de 100 000 F HT prendra effet à compter de l'année 2000 et pour la durée restante du traité de concession.

Je vous demande en conséquence :

- d'approuver le projet d'Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC du Bas de la Rivière à la SODIAC qui intègre ces rémunérations forfaitaires,
- de m'autoriser à signer cet Avenant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 00/2-23
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 24 mars 2000

OBJET

ZAC DU BAS DE LA RIVIERE
AVENANT N°2 AU TRAITE DE CONCESSION

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi 82-213 du 2 mars 1992, 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 ;

Sur le RAPPORT N° 00/2-23 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE (4 abstentions - dont 1 vote par procuration)

ARTICLE 1

Approuve les termes de l'Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC du Bas de la Rivière, qui intègre une rémunération forfaitaire de 100.000 F HT/an à partir de l'année 2000 et une rémunération forfaitaire de 200.000 F HT pour la procédure de liquidation de l'opération.

ARTICLE 1

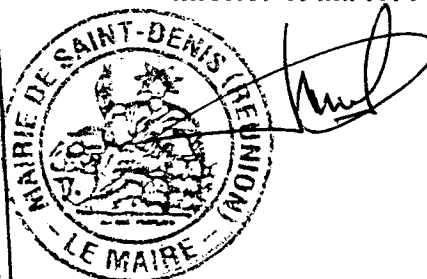
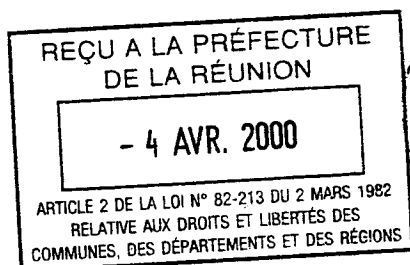
Autorise le Maire à signer l'Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC du Bas de la Rivière.

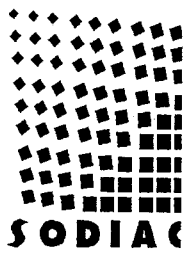
Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint-Denis, le 31 MARS 2000

LE MAIRE

Michel TAMAYA

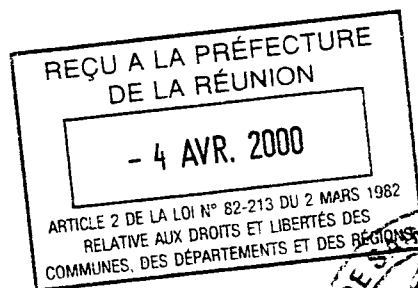




ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

AVENANT N°2

AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT



LE MAIRE

Vu par le Conseil Municipal
en séance du

24 MAR. 2000

ANNEXE AU RAPPORT N° 00/2-23



Michel TAMAYA

2 mars 2000

PREAMBULE

Au terme d'un traité de concession en date du 5 août 1994 et reçu en Préfecture le 9 août 1994, la Ville de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement du secteur du Bas de la Rivière.

Ce traité de concession a fait l'objet d'un premier avenant en date du 19 décembre 1994 pour l'utilisation des procédures de mise en concurrence définies à l'Article 48-1 de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application.

Au cours des premières années de cette mission, le processus d'aménagement s'est notamment concrétisé par une démarche d'acquisition foncière très importante, la commercialisation de différentes charges foncières pour l'édification de nombreux programmes immobiliers et la réalisation de travaux connexes sur les espaces publics, aux abords de ces programmes immobiliers.

Cette activité a permis une rémunération de la SODIAC adaptée au temps passé sur ce dossier, compte tenu des modalités de calcul inscrites au traité de concession, à savoir : une rémunération proportionnelle à l'importance des frais d'acquisition, une rémunération de gestion sur la base de 4 % de la demi somme des dépenses et recettes et une rémunération de 4 % sur la commercialisation des terrains.

En 1999, pour permettre une bonne intégration sociale des nouveaux habitants du quartier, la Ville de Saint-Denis a souhaité diminuer le programme immobilier initialement prévu (ZA2, ZA3) et reporter la réalisation d'autres partis de programme (ZA12).

Par ailleurs, la SODIAC a continué d'assurer la conduite et la gestion de cette opération en remplissant un certain nombre de tâches constantes indépendantes de l'évolution de l'opération (gestion financière, élaboration du CRAC annuel, participation aux réflexions sur l'évolution urbaine du quartier,...).

Dans ces conditions, le mode actuel de rémunération est inadaptée aux conditions actuelles de gestion de l'opération et la Société se trouve confrontée à un problème crucial de rémunération pour poursuivre sa mission.

Elle sollicite de fait, une modification des conditions de rémunération au titre de la gestion courante de l'opération par l'introduction d'une rémunération forfaitaire annuelle de gestion de 100.000 F HT et d'une rémunération spécifique pour la procédure de liquidation de l'opération, égale à 200.000 F HT.

Le présent avenant a pour objet, conformément au traité de concession du 5 août 1994, d'intégrer ces rémunérations forfaitaires dans les modalités de rémunération du concessionnaire.

CECI EXPOSE,

ENTRE

La Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur Michel TAMAYA, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 1995,

ET

La SODIAC, Société d'Aménagement d'Économie Mixte, dont le siège social est à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385, représentée par Monsieur Éric WUILLAI, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 12 septembre 1997.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

<p style="text-align: center;">ARTICLE UNIQUE – REMUNERATIONS FORFAITAIRES COMPLEMENTAIRES</p>

L'Article 4 du Titre 6 est complété par ce qui suit :

Article 4 : Rémunération du concessionnaire

Honoraire forfaitaire de gestion

Pour sa mission de gestion courante de l'opération prévue au Titre 6, le concessionnaire bénéficiera d'une rémunération forfaitaire annuelle de 100.000 F HT/an.

Cette rémunération prendra effet à compter de l'année 2000 et pour la durée restante du traité de concession.

Honoraire forfaitaire de liquidation

Pour la mission de liquidation, après l'expiration du contrat de concession, la Société aura droit à une rémunération forfaitaire de 200.000 F HT.

Fait à Saint-Denis, en 6 exemplaires,
le

Pour la Commune de Saint-Denis
Le Maire de Saint-Denis,
M. Michel TAMAYA

Pour la SODIAC
Le Directeur Général,
M. Eric WUILLAI