

**RAPPORT N° 01/7-8  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**CRU DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE  
CRAC 2000  
AVENANT N° 2 AU TRAITE DE CONCESSION**

**Rappel**

La Convention de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville, son périmètre d'intervention, son programme d'aménagement et son bilan prévisionnel ont été approuvés par le Conseil Municipal le 14 septembre 1999, signés le 17 janvier 2000 et transmis au représentant de l'Etat le 9 février 2000 pour une durée prévisionnelle de 10 ans.

Elle prévoit la réalisation par la SODIAC, Aménageur, de :

- la restructuration d'îlots prioritaires, comprenant notamment la réalisation de 400 places de stationnement en ouvrage ;
- la mise en place d'un dispositif complet de soutien, d'assistance et d'encadrement des propriétaires privés pour faciliter la réhabilitation, la réaffectation ou la restructuration de bâti privé existant ;
- l'acquisition-amélioration de surfaces vacantes ou laissées en friche ;
- l'accompagnement social et la réinsertion des familles mal logées du périmètre.

Un Avenant n° 1 à cette Convention a été approuvé par le Conseil Municipal du 14 décembre 2000 et signé le 21 décembre 2000 portant extension du périmètre d'intervention à l'îlot Océan.

La Convention prévoit, conformément à la Loi, la remise par la SODIAC à la Commune, d'un Compte Rendu Annuel qui expose :

- le détail des dépenses et des recettes de toutes natures effectuées par la SODIAC au cours de l'exercice,
- le tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées sur la même période,

## RAPPORT N° 01/7-8

- les commentaires relatifs à l'avancement de l'opération et à l'évolution de la conjoncture générale de l'opération,
- l'actualisation des bilans prévisionnels pour la période de 9 ans à venir et les participations contractuelles de la Commune attendues pour le financement des charges non couvertes par les autres recettes,
- l'actualisation de la trésorerie prévisionnelle de l'opération.

Conformément à l'Article 18 de la Convention Commune/ SODIAC, des «sous-bilans» ont été ouverts pour chaque sous-opération ou action qui concoure à la réalisation de l'opération d'ensemble. Ils sont présentés dans le présent CRAC pour rendre compte de la manière la plus détaillée à la collectivité, de l'équilibre, de l'avancement et des prévisions attachés à chacune des actions ou sous-opérations.

Le CRAC a été remis à la Commune le 11 juin 2001.

### ♦ Avancement général de l'opération et évolutions majeures de son contenu en 2000

L'année 2000 a été consacrée :

- à la conduite des études de programmation sur le plan de l'évolution urbaine, du développement commercial, et du développement de l'habitat ;
- aux études de réalisation (DCE) et à la finalisation du montage financier de l'opération du Parking Rieul ;
- aux premières acquisitions foncières sur le secteur de Monthyon et en diffus sur accord express de la Commune.

Les autres îlots à aménager dans le cadre de la Convention n'ont à ce jour pas donné lieu à des dépenses dans l'attente des orientations de la collectivité. Aussi, le présent CRAC garde un caractère essentiellement prévisionnel, et il propose avant tout des éclairages sur les potentialités et les contraintes de chacun des îlots.

Les études de programmation ont été menées par la SODIAC avec 3 bureaux d'études spécialisés, sélectionnés sur appel d'offres, en partenariat étroit avec la Commune, et ont donné lieu à des consultations larges des différents acteurs économiques et sociaux du périmètre. Elles ont été conçues comme devant servir de base commune au travail de programmation générale à mener entre la SODIAC, l'administration, les élus, puis les partenaires et les opérateurs associés.

## RAPPORT N° 01/7-8

Elles ont pour l'instant débouché sur :

- l'adoption de la première OPAH (en Conseil Municipal du 14 décembre 2000) comme dispositif d'aide à la réhabilitation des immeubles privés d'habitat ;
- des propositions de rythme de construction neuve en logements privés et sociaux, en déclinaison Centre-Ville des orientations du PLH CINOR ;
- des propositions de soutien et d'organisation du développement commercial pouvant servir de base solide à l'élaboration d'un dossier FISAC avec la CCIR et les commerçants ;
- la délimitation de secteurs urbains nécessitant un traitement réglementaire et opérationnel différencié ;
- la détermination de 3 pôles urbains d'aménagement majeurs : 1° entrée Ouest/ Barachois, 2° Grand Marché/ Gasparin et sa liaison avec le débouché du Pont U2, 3° Ilot Océan/ Petit Marché, avec la production de croquis-programmes ;
- un inventaire complet par thème des actions et opérations envisagées dans les 6 ans, présenté sous forme de dossier de candidature de la Commune à l'appel à projets PDR 3 - mesure B.3.01. «revitaliser les centres agglomérés anciens».

### ◆ Commentaires sur l'évolution du bilan d'opération (CRAC - page 36)

- Le montant total des dépenses et des recettes hors taxes est inchangé.
- La participation prévisionnelle hors taxes de la Commune est inchangée.
- La TVA non récupérable liée au rattachement des sous-opérations 060, 061 et 062 à un secteur non assujetti, est intégrée aux dépenses.
- Les autres prévisions de recettes en subventions sont ajustées en fonction des nouvelles dispositions connues concernant le Contrat de Plan et le PDR 3, et sur la base des propositions établies pour la réponse à l'appel à projets PDR 3 - mesure B3.01.
- Le montant des cessions de terrains aux constructeurs non rémunérables, qui concerne les transferts fonciers de la SODIAC «Aménageur » à la SODIAC «Constructeur», est établi en tenant compte de la possibilité pour le «Constructeur» de mobiliser des subventions pour couvrir la surcharge foncière pour la réalisation de Logements Sociaux.

## RAPPORT N° 01/7-8

### Evolution en dépenses (CRACL - page 37)

Dans un total inchangé, les répartitions par ligne de dépense ont évoluées en fonction du résultat des études préopérationnelles et des premières priorités qui s'en sont dégagées, et des esquisses ou projets qui s'affinent par îlot. D'autre part, pour les missions d'assistance aux propriétaires inscrites initialement en ligne 8 du bilan général, les dépenses sont ventilées pour respecter les termes de la Convention d'OPAH adoptée par Conseil Municipal le 14 décembre 2000.

### Evolution en recettes (CRAC - page 38)

Dans un total inchangé, les recettes sont reventilées pour tenir compte du résultat des études préopérationnelles :

Ligne 63 à 69 La part globale des subventions attendues des tiers baisse de 4 094 000 F, en fonction des règles aujourd'hui partiellement connues de financement public des opérations. Une partie de la diminution pourra être mobilisée par les constructeurs au titre des subventions à la surcharge foncière.

L'essentiel des subventions est lié à la signature entre l'Etat, la Région, la Commune et la CDC de la Convention de revitalisation du Centre-Ville permettant de mobiliser les ressources de la mesure B3.01 du PDR 3, à l'établissement d'un dossier de RHI pour le Centre-Ville, et d'un dossier FISAC.

### ◆ Les évolutions nécessitant l'approbation d'un Avenant à la Convention

#### a) Mise en conformité avec les dispositions de la Loi SRU

La Loi SRU ayant modifié le régime juridique des contrats d'aménagement, il convient, par le présent Avenant, de mettre la Convention de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville en conformité, notamment avec les dispositions des Articles L. 300-4 et L. 300-5 nouveaux du Code de l'Urbanisme.

#### b) Extension du programme d'aménagement des îlots prioritaires (prévu à l'Article 1 et repris en Annexe 2) à l'aménagement de l'îlot Monthyon

Dans les conditions prévues à l'Article 5 du Traité de Concession et à l'Article 8 bis du Cahier des Charges de Concession, l'aménageur a été amené à acquérir par voie de préemption le 13 février 2001 un terrain d'une capacité de 6 200 m<sup>2</sup> dans l'îlot dit «Monthyon», situé à l'intérieur du périmètre de l'opération.

## RAPPORT N° 01/7-8

L'aménagement de ce nouvel îlot prioritaire de restructuration est à intégrer au programme d'aménagement prévisionnel ainsi qu'au bilan prévisionnel d'opération. Cette intégration en dépenses et en recettes s'effectue dans le cadre du bilan initial en substitution d'une partie des interventions prévues dans le programme initial au titre de l'intervention de «recyclage» de friche en secteur diffus.

### **c) Précision des missions de l'aménageur et de leur rémunération correspondante au titre des études préopérationnelles**

- Les travaux d'études préopérationnelles nécessaires à l'opération auxquels a été affectée de manière prévisionnelle une enveloppe de 243 918 € HT (soit 1 600 000 F) cofinancée entre l'Etat, la Région, la Commune et la CDC ont été confiés, après consultation, à 3 bureaux d'études distincts sans mandataire commun. L'aménageur a assuré en propre la synthèse rédactionnelle et programmatique de ces études.

Dans le cadre de cette enveloppe et pour ces missions d'études préopérationnelles assurées en propre, l'aménageur percevra une rémunération forfaitaire fixée à 15 245 € HT soit 100 000 F HT.

- En phase de préparation de la Convention d'OPAH et dans la même enveloppe d'études préopérationnelles, la Commune a souhaité que soient analysées 5 faisabilités techniques et financières sur des immeubles-test comme préfiguration de la mission d'assistance aux propriétaires privés à mettre en place par l'aménageur.

Parmi ces faisabilités, 4 ont été confiées à des tiers, et 1 a été réalisée en propre par l'aménageur sur l'immeuble sis 60 Rue Chatel. Pour cette mission d'étude de faisabilité, l'aménageur percevra une rémunération fixée sur une base identique à celles perçues par les tiers pour les mêmes études, à savoir 100 F/m<sup>2</sup> de logement à réhabiliter, soit 7 317,55 € HT (48 000 F HT).

- Pour la mission de suivi-animation de l'OPAH telle que définie pour 3 ans (2001-2003) par la Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2000 et par la Convention d'OPAH signée le 28 septembre 2001 entre l'Etat, la Région, la Commune et l'ANAH, le coût de la mission de suivi-animation assurée par l'aménageur dans le cadre de la Convention publique d'aménagement, se décompose comme suit :

<u>Coût total contractuel</u>	94 518,40 € HT	soit 620 000 F HT en 2001
(Délibération du Conseil Municipal du 14.12.2000 et Convention d'OPAH)	106 714,30 € HT	soit 700 000 F HT en 2002 et en 2003

## RAPPORT N° 01/7-8

décomposé comme suit :

- Faisabilités confiées aux tiers	45 734,70 € HT	soit 300 000 F HT par an sur 3 ans
- Frais de communication, matériel, locaux ...	7 622,45 € HT	50 000 F HT par an sur 3 ans
- Pilotage, faisabilités, animation et rapports assurés par la SODIAC et faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire	41 161,25 € HT 53 357,15 € HT	270 000 F HT en 2001 350 000 F HT en 2002 et en 2003

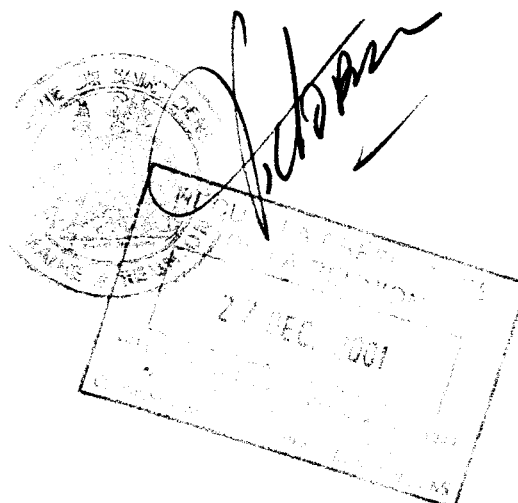
Cette décomposition contractuelle prévue à la Convention d'OPAH signée le 28 septembre 2001 établie pour les missions de suivi-animation de l'OPAH, permet aujourd'hui de préciser la rémunération de la SODIAC au titre de ces missions comme il était prévu de le faire à l'Article 21.II.6 pour les missions de l'aménageur définies à l'Article 2.6 du Cahier des Charges de la Concession initiale.

Le projet d'Avenant n° 2 à la Convention accompagné du bilan d'opération modifié ainsi que du programme général d'aménagement modifié est joint au présent Rapport.

Ceci exposé, je vous propose d'approuver le Compte Rendu Annuel de l'opération de renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville pour 2000 présenté par la SODIAC, et d'approuver le projet d'Avenant n° 2 à la Convention qui s'y rapporte et ses annexes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



**DELIBERATION N° 01/7-8  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 17 décembre 2001**

**OBJET**

**CRU DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE  
CRAC 2000  
AVENANT N° 2 AU TRAITE DE CONCESSION**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 01/7-8 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2000 de l'opération de renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville.

**ARTICLE 2**

Approuve l'Avenant n° 2 à la Convention ainsi que ses annexes portant sur le bilan financier et le programme d'aménagement.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 24 DEC. 2001

**LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA**

