

RAPPORT N° 02/5-03
du Conseil Municipal

OBJET

GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC
(PRU / Ilot Petit Marché-Océan /
acquisition de terrains et immeuble AE 663 et AM 103)

La SODIAC, concessionnaire de la Commune, a préempté avec son accord, conformément aux missions définies aux Articles 2 et 8 du Cahier des Charges de la Convention Publique d'Aménagement signée le 13 janvier 2000 et de ses Avenants du 7 mars 2001 et du 25 février 2002, des terrains à aménager et immeuble situés dans le périmètre de la CPA citée en objet.

Les biens préemptés sont les suivants :

1° terrain cadastré section AE n° 663 d'une contenance de 1 537 m², situé au 162 Rue Maréchal Leclerc / 97400 SAINT-DENIS sur lequel est édifiée une construction en dur sous dalle en R + 1 à usage commercial d'une superficie de 3 400 m² antérieurement occupé par le magasin PRISUNIC/ SUPER U ;

le prix de cession, conforme à l'estimation des services du Domaine, est de 1 905 612,72 euros ;

les locaux sont libres de toute occupation ;

2° terrain non bâti cadastré section AM n° 103 d'une contenance de 304 m², situé au 96 Rue Sainte Anne / 97400 SAINT-DENIS ;

le prix de cession, conforme à l'estimation des services du Domaine, est de 76 224,50 euros.

Dans l'attente de leur utilisation à usage opérationnel, il est envisagé de louer le rez-de-chaussée de l'immeuble sis au 162 Rue Maréchal Leclerc au Groupe CAILLE qui est prêt à ouvrir rapidement dans ces locaux un point de vente alimentaire.

L'objectif est de conserver sur le site une animation commerciale indispensable à la réussite du futur projet «Océan».

La location se fera sous la forme d'une convention d'occupation précaire (donc sans obligation de relogement ou d'indemnisation in fine). Le montant de la redevance d'occupation proposée par le Groupe CAILLE est de 2 % du chiffre d'affaires, avec un minimum mensuel de 7 600 euros HT.

RAPPORT N° 02/5-03

Le coût de l'opération est constitué du coût des acquisitions et des frais y afférents (notaire et droit d'enregistrement), ainsi que d'une enveloppe pour la réalisation dans l'immeuble ex-PRISUNIC de travaux de remise en état préalable à l'occupation des locaux par le Groupe CAILLE.

Il se décompose comme suit :

- prix d'acquisition de la parcelle AE 663	1 905 612,72 euros,
- frais d'acte de la parcelle AE 663	27 300,00 euros,
- prix d'acquisition de la parcelle AM 103	76 224,50 euros,
- frais d'acte de la parcelle AM 103	2 500,00 euros,
- enveloppe pour travaux de remise en état de l'immeuble ex-PRISINIC	90 000,00 euros,
. soit un total de	2 101 637,22 euros,
. arrondi à	2 100 000,00 euros.

Pour le financement de l'opération, la Caisse des Dépôts et Consignations peut proposer, avec l'accord de l'Etat, un Prêt Projet Urbain (PPU) aux caractéristiques suivantes :

- taux d'intérêt annuel	4,20 %,
- échéances	annuelles,
- durée totale du prêt	7 ans,
- différé d'amortissement	2 ans,
- taux de progressivité	0 %,
- révisabilité des taux d'intérêt et progressivité	en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Aussi, dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement du Programme de Renouvellement Urbain, et conformément à la réglementation, la SODIAC sollicite la garantie de la Commune à hauteur de 80 % pour l'emprunt global de 2 100 000 euros qu'elle se propose de contracter auprès de la CDC, aux conditions sus-mentionnées.

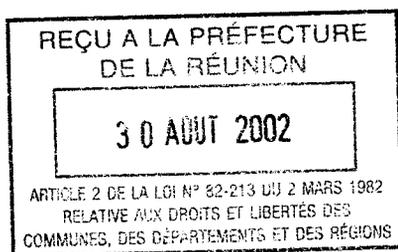
RAPPORT N° 02/5-03

La Commune ayant la capacité financière de garantir cet emprunt, je vous demande de vous prononcer sur cette affaire et, dans l'affirmative :

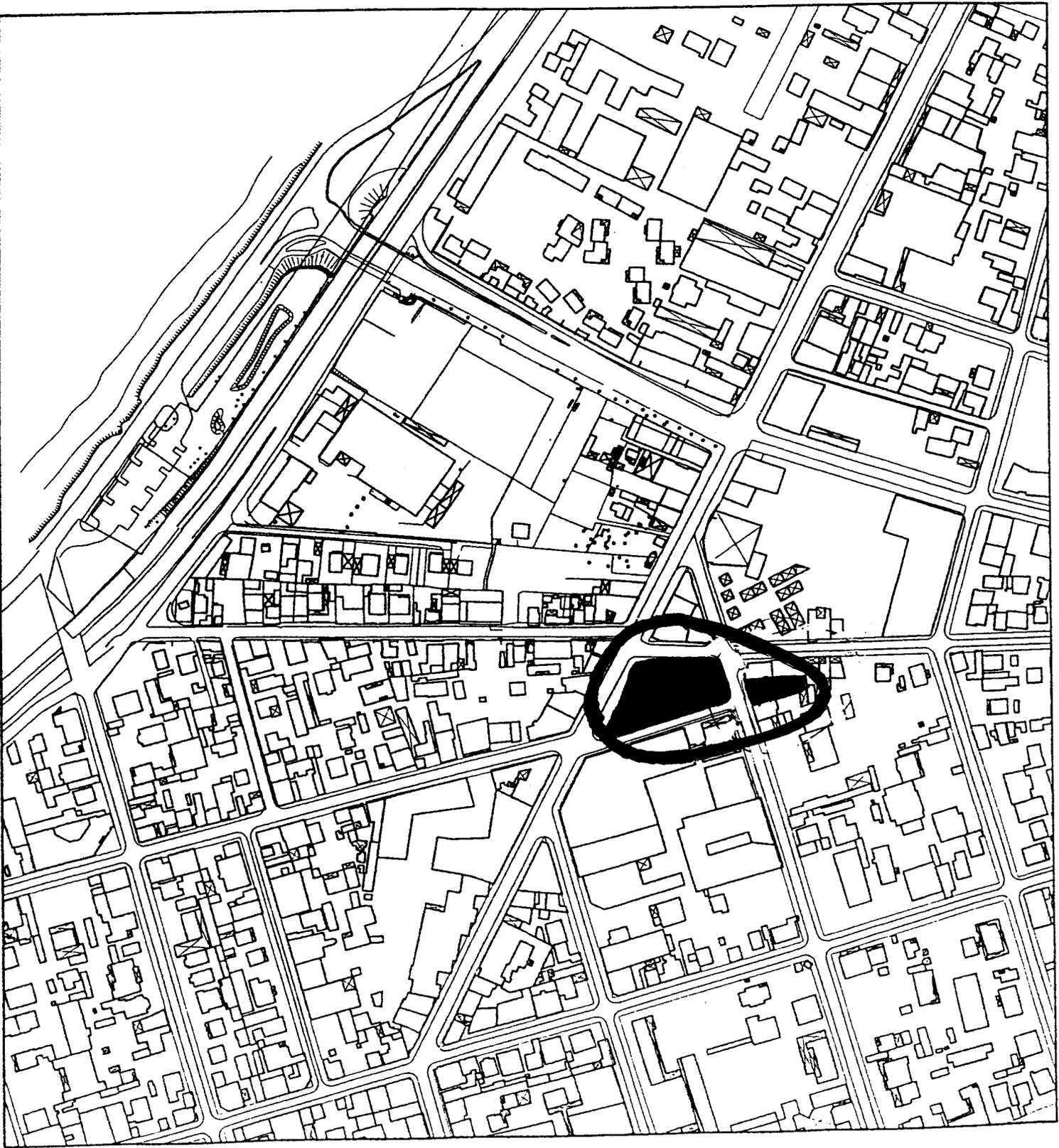
- de prendre l'engagement, au cas où la SODIAC, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou intérêts qu'elle aurait encourus, d'effectuer le paiement en son lieu et place à hauteur du pourcentage garanti défini ci-dessus, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que le prêteur discute au préalable avec la société défailante ;
- de prendre l'engagement de créer, en cas de besoin, pendant la période d'amortissement, une imposition directe suffisante pour couvrir le montant des annuités ;
- de m'autoriser à intervenir aux contrats et à prévoir toute mesure de sûreté nécessaire à l'égard de l'emprunteur.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



**LE QUARTIER
ILOT OCEAN /
PETIT MARCHÉ**



DELIBERATION N° 02/5-03

- taux de progressivité 0 %,
- révisabilité des taux d'intérêt et progressivité en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat.

ARTICLE 2

Prend l'engagement, au cas où la SODIAC, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou intérêts qu'elle aurait encourus, d'effectuer le paiement en son lieu et place à hauteur du pourcentage garanti défini à l'Article 1, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue à l'Article 3, ni exiger que le prêteur discute au préalable avec la société défaillante.

ARTICLE 3

Prend l'engagement de créer, en cas de besoin, pendant la période d'amortissement, une imposition directe suffisante pour couvrir le montant des annuités.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à intervenir aux contrats et à prévoir toute mesure de sûreté nécessaire à l'égard de l'emprunteur.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 30 AOUT 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA

