

**RAPPORT N° 02/6-20
au Conseil Municipal**

OBJET

**PRU
CRAC 2001**

RAPPEL

La Convention portant Programme de Renouveau 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.

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

Un Avenant n° 2 à la Convention a été approuvé par le Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2001 portant sur :

- sa mise en conformité avec les nouvelles dispositions de la Loi SRU ;
- l'adaptation des rémunérations forfaitaires de la SODIAC pour les missions d'étude de programmation et de suivi-animation de l'OPAH ;
- l'intégration de l'aménagement de l'Ilot Monthyon au titre des îlots prioritaires.

Un Avenant n° 3 à la Convention a été approuvé par le Conseil Municipal en séance du 22 juin 2002 portant sur la définition des missions de la SODIAC et la rémunération correspondante pour la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale d'accompagnement de l'OPAH.

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

RAPPORT N° 02/6-20

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

EXPOSE

1° AVANCEMENT GENERAL DE L'OPERATION EN 2001

L'année 2001 a été principalement consacrée à :

- **la finalisation des études de programmation** lancées en mars 2000 qui ont pu déboucher sur le dépôt par la Commune en juin 2001 du programme d'intervention co-financé par l'Etat, la Région et la CDC dans le cadre de la mesure B3.01 «Programme de Revitalisation des Centres-Villes» et la signature de la Convention y relative le 19 mars 2002 ;
- **la conclusion de la Convention d'OPAH**, signée le 28 septembre 2001, qui a permis la mise en place d'une équipe de suivi-animation à la disposition des propriétaires et des locataires du périmètre pour assurer l'information, l'expertise de faisabilité des opérations de réhabilitation des immeubles privés, l'appui au montage des dossiers de subvention d'OPAH et le suivi du déroulement des chantiers de réhabilitation ;
- **l'organisation, l'animation et la formalisation de l'élaboration des propositions d'actions au titre du volet «Commerce, Artisanat et Tourisme** », avec les services de la Commune, les Associations de Commerçants, la CCIR et l'OTI pour servir de support à une demande de soutien du FISAC ;
- **la réalisation de la sous-opération «Parking Rieul»** avec perspective de livraison et ouverture de l'ouvrage de stationnement en mai 2002 ;

il est à noter que le montage de cette opération a été rendu possible grâce à la constitution d'une SCI autour d'un partenariat entre la SODIPARC, le Groupe GHANTY, la CDC «investisseur» et la SODIAC à laquelle l'ouvrage a été vendu en VEFA puis confié en gestion à la SODIPARC ;

- **l'aménagement foncier de l'Ilot Monthyon** avec conclusion d'un compromis de vente au bénéfice d'un promoteur privé pour 60 % des droits à construire, et programmation d'une opération SODIAC de 43 LLTS ;
- **la préparation du programme de réalisation de l'opération du Grand Marché** dans la perspective du lancement d'un concours de concepteur pour la réalisation de l'ouvrage de stationnement et la réhabilitation de la Halle ;

RAPPORT N° 02/6-20

- **la préparation d'un cadre d'intervention pour lutter contre l'insalubrité des immeubles privés** du périmètre pour déboucher sur une procédure de RHI multisites à contractualiser entre la Commune, l'Etat et la SODIAC opérateur au 4ème trimestre 2002.

Conformément à sa mission, la Direction de Programme a consacré une part importante de son temps (1/2 temps) à l'organisation partenariale de la Maîtrise d'Ouvrage générale du PRU, avec les services de la Commune en premier lieu, et ceux de l'Etat, de la Région et de la CDC.

2° EVOLUTION DU BILAN GLOBAL DE CONVENTION

Le bilan «consolidé» présenté en annexe propose une «consolidation» de l'ensemble des sous-bilans, dans laquelle le «reste à réaliser» est présenté de façon détaillé pour les 3 années à venir.

Le bilan «actualisé au 31 décembre 2001» présenté en annexe propose un détail des évolutions par rapport au bilan de la Convention, approuvé dans le CRAC 2000, avec identification des postes principaux de dépenses et de recettes par nature d'engagement.

• Le niveau de réalisation

- ↳ Les dépenses cumulées en chiffre d'opération (CO) au 31 décembre 2001 (soit 2 ans d'opération sur les 10 prévues) représentent 17,5 % du CO prévisionnel total du bilan actualisé.
- ↳ Les honoraires perçus par la SODIAC pour la même période représentent 13,4 % du total des honoraires prévisionnels.
- ↳ Les recettes encaissées au 31 décembre 2001 représentent quant à elles 4 % du total attendu et proviennent majoritairement de la Commune (70 %) et de la CDC (20 %) qui ont été les deux principaux initiateurs de l'opération.

• L'état d'avancement

- ↳ **Par rapport aux cinq îlots prioritaires d'intervention inscrits au programme initial :**
 - **1 est aujourd'hui en phase d'achèvement** -Ilot Rieul- ;
 - **2 vont connaître en 2002 un démarrage opérationnel** -Ilot Grand Marché et Ilot Petit Marché- ;
 - **2 sont encore en attente d'orientations opérationnelles** -Ilot Saint-Jacques qui a été intégré au périmètre du GPV et qui nécessite de ce fait une harmonisation des orientations programmatiques, et l'Ilot Cathédrale qui nécessite la mise en place d'une ZPPAUP suivi d'un Périmètre de Restauration Immobilière comme encadrement opérationnel- ;

RAPPORT N° 02/6-20

- **2 nouveaux îlots se sont ajoutés aux priorités d'intervention** -Ilot Monthyon dont l'ensemble des charges foncières générées seront revendues fin 2002 et Ilot Océan pour lequel la phase d'acquisition est engagée par la préemption du local de l'ex-SUPER U, et dont le programme définitif sera connu fin 2002-.

- **Les orientations à prendre en 2002**

- ↳ **La mise en place d'un emprunt supplémentaire** si les prévisions annoncées se confirmait sur 2002 et si l'acquisition du terrain Saint-Jacques se précisait pour fin 2002, début 2003.
- ↳ **La «construction des outils d'évaluation du programme»** dans le cadre du partenariat avec l'Etat, la Région et la CDC.
- ↳ **L'engagement de la RHI Multisites.**
- ↳ **La poursuite des études de définition du projet d'aménagement sur l'Ilot Océan.**

- **Les évolutions principales du bilan**

En dépenses

Le montant global des dépenses prévisionnelles augmente de 3 585 000 €. Cet écart s'explique principalement par :

- ↳ l'intégration dans les prévisions d'acquisition de la préemption du local ex-SUPER U (+ 1 858 000 €) ;
- ↳ la ré-évaluation du coût de l'ouvrage de stationnement du Grand Marché pour tenir compte du programme du concours.

En recettes

- ↳ Intégration de la revente à terme du bâtiment ex-SUPER U à l'opération Océan ;
- ↳ augmentation des niveaux de vente des ouvrages prévus sur l'Ilot du Grand Marché qui comporteront des volumes bâtis en commerces et bureaux, ce qui conduira à vendre des locaux réalisés et non plus des charges foncières ;
- ↳ intégration de la perspective de location du local ex-SUPER U sur la base de l'accord obtenu avec le Groupe CAILLE.

- **Bilan des participations de la Commune en TVA**

- ↳ **La participation globale attendue de la collectivité est inchangée et s'établit à :**

4 486 000 € HT,

dont 1 166 000 € pour les sous-opérations hors champs de la TVA,
et 3 320 000 € pour les sous-opérations assujetties à la TVA.

RAPPORT N° 02/6-20

↪ Avec la TVA à devoir sur subventions, la participation totale de la collectivité à inscrire en «reste à réaliser» au 31 décembre 2001 est de :

4 220 000 € TTC.

• Inscription prévisionnelle des participations attendues de la collectivité en 2002 et 2003

↪ Pour 2002

- au titre des sous-opérations non assujetties	(non taxables)	179 000 €,
- au titre des sous-opérations taxables	(HT)	421 000 €,
	TVA (8,5 %)	35 785 €,
↪ soit un total à verser en 2002 de		635 785 €.

↪ Pour 2003

- au titre des sous-opérations non assujetties	(non taxables)	160 000 €,
- Au titre des sous-opérations taxables	(HT)	527 000 €,
	TVA (8,5 %)	44 795 €,
↪ soit un total à inscrire en 2003 de		731 795 €.

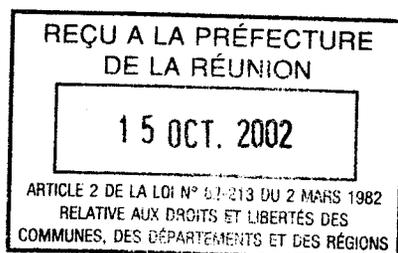
Ce montant prévisionnel de participation de la Commune pour 2003 pourra être augmenté en fonction des avenants éventuels à prévoir pour l'engagement des missions relatives à la RHI Multisites et à l'aménagement de l'Ilot Océan.

Ceci exposé, je vous propose d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant de l'opération de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville pour 2001 et ses annexes, tels que présentés par la SODIAC.

NB Le CRAC produit par la SODIAC peut être consulté, sur demande, auprès de la DGA/ ADU / Urbanisme, en l'Hôtel de Ville / 1er étage –téléphone 0262 40 05 72-.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 02/6-20
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 4 octobre 2002**

OBJET

**PRU
CRAC 2001**

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° 2000-2108 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/6-20 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

Approuve le CRAC 2001 relatif à la Convention Publique d'Aménagement des quartiers anciens du Centre-Ville présenté par la SODIAC, conformément aux termes de la Convention.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le

**LE MAIRE
René-Paul VICTORIA**

