

**RAPPORT N° 02/8-09**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**GARANTIE PARTIELLE D'EMPRUNT A LA SODIAC**  
**(Case RIEUL - Saint-Denis - acquisition et réhabilitation)**  
**EN ANNULATION ET REMPLACEMENT**  
**DE LA DELIBERATION N° 01/7-18 DU 17 DECEMBRE 2001**

**Rappel du contexte de l'opération**

La construction de la «case RIEUL», dont la SODIAC est maître d'ouvrage s'insère dans l'opération de restructuration de l'îlot délimité par les Rues Félix Guyon, Jean Chatel, de Paris et Maréchal Leclerc.

Cette opération de restructuration s'étend sur deux propriétés foncières :

- une parcelle d'environ 3 000 m<sup>2</sup> acquise par la SODIAC auprès de la Commune, située Rue Félix Guyon, entre la Rue de Paris et la Rue Jean Chatel ;

cette parcelle de terrain comportait une grande bâtisse créole vétuste, mais sans doute une des plus anciennes cases de Saint-Denis ;

- une parcelle d'environ 1 450 m<sup>2</sup> acquise par le groupe GHANTY (SGMGR), située Rue du Maréchal Leclerc, également entre la Rue de Paris et la Rue Jean Chatel.

cette parcelle comportait un commerce en façade de la Rue Maréchal Leclerc d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Conformément aux objectifs du Programme de Renouveau Urbain du Centre-Ville de Saint-Denis et en partenariat avec le groupe GHANTY, l'opération a été conçue dans un souci de densification urbaine permettant d'accompagner la réalisation d'un projet privé d'extension commerciale et de construction de logements, tout en préservant l'intérêt public par la réalisation d'un parking destiné au public et la conservation de l'empreinte du passé à travers la réhabilitation de la case créole RIEUL.

La réhabilitation de la case est la dernière phase de l'opération de restructuration d'îlot.

**Présentation de l'opération**

L'opération immobilière présentée porte à la fois sur la réhabilitation de la case et sur la construction d'une longère, en limite Est de la parcelle.

L'aspect extérieur de la case sera reconstitué dans son état d'origine avec parois en clins de bois peints, menuiseries bois peinte, fenêtres à petits bois et couverture en zinc.

## RAPPORT N° 02/8-09

Les aménagements de surface s'attacheront à reconstituer l'image de la case créole dans son écrin de verdure derrière son barreau, et son accès dans l'axe de symétrie.

La destination des locaux est à usage de bureaux, les superficies utiles étant les suivantes :

- rez-de-chaussée	430 m <sup>2</sup> dont 65 m <sup>2</sup> sous varangue,
- étage	96 m <sup>2</sup> ,
- longère	266 m <sup>2</sup> ,
- dépendance Rue Félix Guyon	4 m <sup>2</sup> ,
soit un total de	796 m <sup>2</sup> de surfaces utiles.

Afin de permettre le financement de l'opération «case RIEUL» à Saint-Denis, la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, conformément à la réglementation, sollicite la garantie de la Commune à hauteur de 50 % pour l'emprunt de 2 095 869 euros qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les caractéristiques du Prêt Projet Urbain consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont définies comme suit :

Echéances	annuelles
Durée totale du prêt	25 ans
Différé d'amortissement	0
Taux d'intérêt actuariel annuel	4,20 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation du taux du Livret A

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du Livret A à 3 % et sont susceptibles d'être révisés, à la date d'établissement du contrat de prêt, par répercussion d'une variation du taux du Livret A.

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

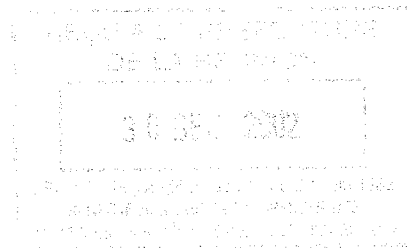
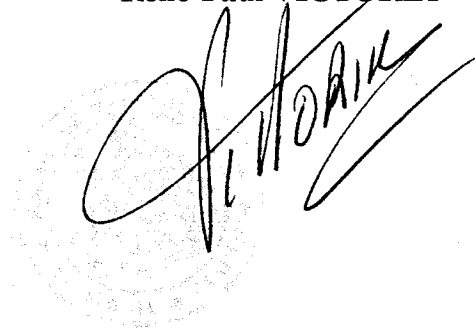
- d'annuler la Délibération n° 01/7-18 du 17 décembre 2001 et de la remplacer par la présente ;
- de prendre l'engagement, au cas où la SODIAC, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou intérêts qu'elle aurait encourus, d'effectuer le paiement 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-dessus, ni exiger que le prêteur discute au préalable avec la société défaillante ;

**RAPPORT N° 02/8-09**

- 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**



**DELIBERATION N° 02/8-09  
du Conseil Municipal  
en séance du mercredi 18 décembre 2002**

**OBJET**

**GARANTIE PARTIELLE D'EMPRUNT A LA SODIAC  
(Case RIEUL - Saint-Denis - acquisition et réhabilitation)  
EN ANNULATION ET REMPLACEMENT  
DE LA DELIBERATION N° 01/7-18 DU 17 DECEMBRE 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 le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les Articles L. 2252-1 et L. 2252-2 ;

Vu l'Article 19.2 du Code des Caisses d'Epargne ;

Vu l'Article 2021 du Code Civil ;

Sur RAPPORT N° 02/8-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Jacques MOREL, 1er Adjoint au Maire, 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 EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Annule la Délibération n° 01/7-18 du 17 décembre 2001 et la remplace par la présente.

**ARTICLE 2**

La Commune accorde sa garantie à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction pour le remboursement de la somme de 1 047 934,50 euros, représentant 50 % de l'emprunt sans préfinancement de 2 095 869 euros qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations -prêt destiné à financer l'acquisition et la réhabilitation de la «Case RIEUL» au Centre-Ville de Saint-Denis-

## **DELIBERATION N° 02/8-09**

### **ARTICLE 3**

Les caractéristiques du Prêt Projet Urbain consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Echéances	annuelles
Durée totale du prêt	25 ans
Différé d'amortissement	0
Taux d'intérêt actuariel annuel	4,20 %
Taux annuel de progressivité	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation du taux du Livret A

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du Livret A à 3 % et sont susceptibles d'être révisés, à la date d'établissement du contrat de prêt, par répercussion d'une variation du taux du Livret A.

### **ARTICLE 4**

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

### **ARTICLE 5**

La Commune s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

### **ARTICLE 6**

Autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la CDC et l'emprunteur.

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

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**

