

RAPPORT N° 03/1-14
au Conseil Municipal

OBJET

GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC
en annulation et remplacement
de la Délibération n° 02/8-10 du 18 décembre 2002

(acquisition des locaux commerciaux de l'Espace République
et travaux d'aménagement intérieur - ZAC du Bas de la Rivière)

Le présent dossier a été présenté au Conseil Municipal de décembre 2002.

Néanmoins, compte tenu d'une erreur dans les caractéristiques du prêt, je vous demande d'en délibérer à nouveau.

Pour ce faire, nous vous rappelons le cadre dans lequel la SODIAC réalise cet emprunt.

La SCI Espace République a ouvert en 1998 un programme commercial dénommé Espace République dans la ZAC du Bas de la Rivière comprenant une moyenne surface de 1 070 m² y compris réserves (sous enseigne SUPER U), 470 m² de boutiques (sous enseigne PIER IMPORT) et un point chaud. Ces espaces s'articulent autour d'une cour intérieure privatisée.

Les difficultés rencontrées par l'exploitant sur l'ensemble de ces équipements commerciaux ont conduit à la fermeture définitive des magasins fin 1999. Malgré plusieurs tentatives de reprise du site par des exploitants de moyenne surface alimentaire, l'opération n'a pu aboutir faute pour la SCI de pouvoir continuer à porter l'investissement.

Cette opération constituait la seule offre commerciale alimentaire de proximité pour les habitants du Bas de la Rivière et de Petite-Ile soit plus de 3 000 personnes. La population de ces quartiers réclament la réouverture de ce mini-centre commercial.

Pour répondre à la demande de la population et ré-offrir à ce quartier, qui a vu la construction de plus de 300 logements ces cinq dernières années dans le cadre de la ZAC Bas de la Rivière, un pôle de commerces et services de proximité dont il a besoin, la Commune a demandé à la SODIAC d'étudier la possibilité de racheter ces surfaces vacantes.

Sur la base de cette étude, la SODIAC a pu proposer le rachat de ces surfaces pour un montant de 1 829 000 euros afin d'y installer :

RAPPORT N° 03/1-14

- une surface alimentaire de type discounter sur 870 m² ;
- les locaux de la gestion locative de la SODIAC qui accueille les locataires sur 250 m², ce qui améliorera le service rendu : rez-de-chaussée et proximité de la station de bus de la mairie ;
- une activité d'animation sportive ou culturelle sur 200 m²,
- des boutiques (3 ou 4) type point chaud ou point presse sur 220 m².

La réalisation de ce programme nécessite quelques travaux d'adaptation du bâti. Des candidats à l'exploitation de la moyenne surface se sont déjà faits connaître. L'équilibre d'exploitation nécessite la mise en place d'un prêt de type PPU sur 25 ans avec préfinancement de deux ans et garantie communale à hauteur de 50 % du prêt.

La remise en exploitation de cet équipement nécessitera par ailleurs des adaptations du stationnement minute sur voirie, ainsi que des travaux d'amélioration du Parking République à la charge de la Commune ou de l'exploitant.

Il est donc proposé d'accorder la garantie de la Commune pour le remboursement de la somme de 1 020 000 euros, représentant 50 % d'un emprunt PPU d'un montant de 2 040 000 euros que la SODIAC se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition et les travaux d'aménagements intérieurs.

Les caractéristiques du prêt PPU consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Durée du préfinancement	24 mois maximum
Echéances	annuelles
Durée de la période d'amortissement	25 ans
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 sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

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.

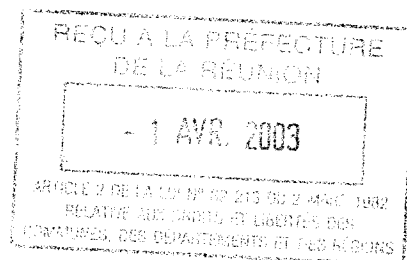
RAPPORT N° 03/1-14

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 défaillante ;
- 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° 03/1-14
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 21 mars 2003**

OBJET

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC
en annulation et remplacement
de la Délibération n° 02/8-10 du 18 décembre 2002**

**(acquisition des locaux commerciaux de l'Espace République
et travaux d'aménagement intérieur - ZAC du Bas de la Rivière)**

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 ;

Vu l'Article 19-2 du Code des Caisses d'Epargne ;

Vu l'Article 2021 du Code Civil ;

Vu la Délibération n° 01/7-17 du 17 décembre 2001 ;

Sur le RAPPORT N° 03/1-14 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Nalini VELOUPOULE-MERLO, Conseillère Municipale, 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 et remplace la Délibération n° 02/8-10 du 18 décembre 2002.

ARTICLE 2

Accorde la garantie de la Commune pour le remboursement d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 2 040 000 euros (pour le remboursement de la somme de 1 020 000 euros représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 2 040 000 euros) que la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition et les travaux d'aménagement intérieur du programme commercial dénommé Espace République dans la ZAC du Bas de la Rivière comprenant une moyenne surface de 1 070 m² y compris réserves (sous enseigne SUPER U), 470 m² de boutiques (sous enseigne PIER IMPORT) et un point chaud, ces espaces s'articulant autour d'une cour intérieure privatisée.

ARTICLE 3

Les caractéristiques du prêt PPU consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Durée du préfinancement	24 mois maximum
Echéances	annuelles
Durée de la période d'amortissement	25 ans
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 sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

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

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 25 ans, à hauteur de la somme de 1 020 000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

ARTICLE 5

Prend l'engagement, 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, d'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 6

Prend l'engagement, pendant toute la durée du prêt et en cas de besoin, de libérer des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

ARTICLE 7

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 **28 MARS 2003**

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA

