

RAPPORT N° 03/4-02  
au Conseil Municipal

OBJET

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC  
(opération «Pôle Océan» /  
financement des études et de l'acquisition de terrains  
dans le cadre de la Convention de Concession  
de Renouveau Urbain des Quartiers Anciens de Saint-Denis)**

La SODIAC a engagé, conformément à l'Avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement du Centre-Ville approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2002, l'acquisition de terrains à aménager dans le périmètre de la Concession cité en objet, et a lancé les études préalables à la création de la ZAC.

Les études préalables à la création de la ZAC (impact économique, impact trafic véhicule, étude préalable de sécurité/ sûreté, impact environnemental...) ont été lancées, ainsi que le dossier de concours d'architecte sur esquisse pour le «Pôle Océan» et des dépenses liées à la communication sur le projet. Les engagements à ce jour s'élèvent à 1 399 000 euros HT (confer le tableau des engagements joint en annexe 1).

Des acquisitions foncières, pour 852 000 euros, ont par ailleurs d'ores et déjà été réalisées sur ce secteur et ne sont pas actuellement couvertes par un financement (confer le tableau des acquisitions joint en annexe 2).

Pour permettre le financement de ces acquisitions, des démolitions nécessaires, des travaux d'aménagement de terrains, et des études nécessaires à la constitution du dossier de création de ZAC, la SODIAC sollicite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Prêt Projet Urbain de 12 000 000 euros, mobilisé par la SODIAC en fonction des besoins de trésorerie, sur les exercices 2003 et 2004, selon le prévisionnel suivant :

- mobilisation 2003	5 600 000 euros,
- mobilisation 2004	6 400 000 euros,
soit un total de	12 000 000 euros.

Dans le cadre de son Programme National de Renouveau Urbain, et au titre de l'intervention en «centres anciens présentant des difficultés socio-urbaines lourdes», la CDC peut proposer, avec l'accord de l'Etat, un Prêt Projet Urbain (PPU) aux caractéristiques suivantes :

- taux d'intérêt annuel 4,20 %,
- durée totale du prêt 6 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 LEP sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

## RAPPORT N° 03/4-02

Les taux d'intérêt et de progressivité ci-dessus sont établis sur la base du taux d'intérêt du Livret d'Epargne Populaire en vigueur à la date de la présente Délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux d'intérêt du LEP applicable est modifié entre la date de la présente Délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

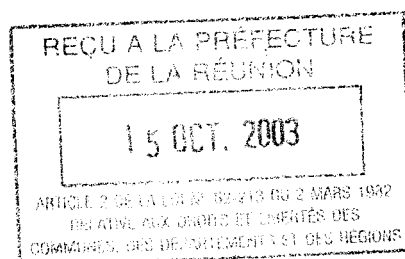

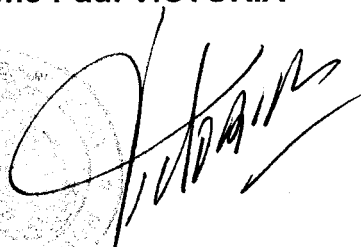
Aussi, dans le cadre de la Concession de Renouvellement Urbain, et conformément à la réglementation, la SODIAC sollicite de la Commune une garantie à hauteur de 80 % pour l'emprunt de 12 000 000 euros qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux conditions précitées.

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° 03/4-02  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 30 septembre 2003**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC  
(opération «Pôle Océan» /  
financement des études et de l'acquisition de terrains  
dans le cadre de la Convention de Concession  
de Renouveau Urbain des Quartiers Anciens de Saint-Denis)**

**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 le Code des Caisse d'Epargne, notamment l'Article 19-2 ;

Vu le Code Civil, notamment l'Article 2021 ;

Sur le RAPPORT N° 03/4-02 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 EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Accorde à la SOCIÉTÉ Dionysienne d'Aménagement et de Construction la garantie de la Commune pour le remboursement de la somme de 9 600 000 euros, représentant 80 % de l'emprunt de 12 000 000 euros qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations -prêt destiné à financer les études préalables à la création de la ZAC, le concours d'architecte et l'acquisition de terrains dans le cadre de l'opération «Pôle Océan», qui sera mobilisé sur les exercices 2003 et 2004 en fonction des besoins de trésorerie de l'opération-.

**ARTICLE 2**

Les caractéristiques du Prêt Projet Urbain (PPU) consenti par la CDC sont les suivantes :

- taux d'intérêt annuel 4,20 %,
- durée totale du prêt 6 ans,
- différé d'amortissement 2 ans,

## DELIBERATION N° 03/4-02

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

Les taux d'intérêt et de progressivité ci-dessus sont établis sur la base du taux d'intérêt du Livret d'Epargne Populaire en vigueur à la date de la présente Délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux d'intérêt du LEP applicable est modifié entre la date de la présente Délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

### **ARTICLE 3**

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquittera pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, prend l'engagement d'en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de la CDC adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

### **ARTICLE 4**

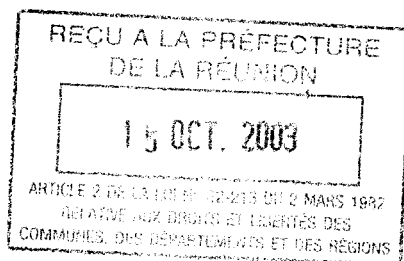
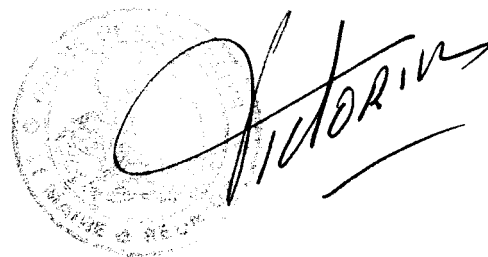
Pendant toute la durée du prêt, prend l'engagement de libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

### **ARTICLE 5**

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 8 OCT. 2003

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N° 03/4-02  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 30 septembre 2003

OBJET

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC**  
(opération «Pôle Océan» / financement des études et de l'acquisition de terrains  
dans le cadre de la Convention de concession de renouvellement Urbain des Quartiers Anciens de Saint-Denis)

**ACQUISITIONS FONCIERES REALISEES PAR LA SODIAC NON FINANCEES**

Section	N°	Propriétaire	Date acte	Prix	Frais d'acte (en euros)	Total	Financement
AE	143	Consorts Amla	21-juin-00	133 392,89	2 676,95	136 069,84	Sans
AE	406	Kwime Kwor Man	21-févr.-01	45 734,71	4 802,14	50 536,85	Sans
AE	404	Omarjee	21-févr.-01	54 149,89	1 715,05	55 864,94	Sans
AO	11	Lan Chion	24-oct.-01	129 581,66	3 048,98	132 630,64	Sans
AE	431	Fontaine	07-nov.-01	137 204,12	2 719,26	139 923,38	Sans
AE	678	Amla Azize	02-sept.-02	71 300,00	1 829,00	73 129,00	Sans
AO	13	Priffugard	12-sept.-02	256 000,00	8 286,21	264 286,21	Sans

827 363,27      25 077,59      **852 440,86**

**ACQUISITIONS FONCIERES REALISEES PAR LA SODIAC FINANCEES**

Section	N°	Propriétaire	Date acte	Prix	Frais d'acte	Total	Financement
AE	663	Ex Super U	21-juin-02	1 905 612,72	26 800,00	1 932 412,72	PPU CDC
AM	103	Ex Super U	21-juin-02	76 224,50	2 100,00	78 324,50	PPU CDC
				1 981 837,22	28 900,00	<b>2 010 737,22</b>	

**ACQUISITIONS FONCIERES A REALISER PAR LA SODIAC NON FINANCEES**

Section	N°	Propriétaire	Date Promesse	Date prévisionnelle acte de vente	Prix	Frais d'acte	Total
AO	36-499	Succession Rossolin	07-juil.-03	sept-03	650 000,00	31 200,00	681 200,00
					650 000,00	31 200,00	<b>681 200,00</b>

ANNEXE 2 A LA DELIBERATION N° 03/4-02  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 30 septembre 2003

OBJET

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC**  
(opération « Pôle Océan » / financement des études et de l'acquisition de terrains  
dans le cadre de la Convention de Concession de Renouvellement Urbain  
des Quartiers Anciens de Saint-Denis)

1/2

ENGAGEMENTS AU 31.07.2003

Missions	Nom	Coût (euros HT)	Coût (francs HT)
Définition Concours	Vincent Marniquet	25 700,00	168 580,95
Définition commerces	Commercités	90 900,00	596 264,91
Définition Parkings	Novapark	17 400,00	114 136,52
Complément d'étude parkings	Novapark	13 800,00	90 522,07
Etudes de sol	Géotechniques et Contrôles	8 765,91	57 500,60
Etude Vrd pré-opérationnelle	Incom	16 000,00	104 953,12
Franchissement houle	Sogréah	27 500,00	180 388,18
Indemnisation concours	2 candidats non retenus	274 000,00	1 797 322,18
Publicité concours	JIR-Quotidien-Moniteur	2 493,16	16 354,06
Frais envoi dossier concours	DHL	518,70	3 402,45
Frais sur membres jury	Architectes présents au jury	1 000,00	6 559,57
<b>Sous total dossier concours architectes</b>		<b>478 077,77</b>	<b>3 135 984,60</b>

Dossier création Zac	Vincent Marniquet	71 000,00	465 729,47
Urbaniste en chef Zac	Vincent Marniquet	90 000,00	590 361,30
Management Projet + frais	IM Projet	44 780,02	293 737,68
Mission générale de conseil	De Castelneau	175 000,00	1 147 924,75
Maquette Zac	Gilles Baudvin	21 000,00	137 750,97
Conseil montage opérationnel	Tertial	18 000,00	118 072,26
Etude de marché Commerces	Bérénice	30 500,00	200 066,89
<b>Sous Total Assistance MO</b>		<b>450 280,02</b>	<b>2 953 643,31</b>

Etude d'impact	Médiaterre	43 200,00	283 373,42
Etude de trafic véhicule	ATT	14 485,00	95 015,37
Etude déviation RN 1 (Tunnel)	ATT	3 610,00	23 680,05
Etude d'impact + CDEC	Add Valorem	18 250,00	119 712,15
<i>CDEC Cinéma</i>		5 000,00	32 797,85
Etude Sécurité	Suretis	17 500,00	114 792,48
Etude Archéologie Préventive	E Zeimert	9 300,00	61 004,00
<b>Sous total dossier Zac</b>		<b>111 345,00</b>	<b>730 375,32</b>

<b>TOTAL ETUDES GENERALES</b>		<b>1 039 702,79</b>	<b>6 820 003,23</b>
-------------------------------	--	---------------------	---------------------

**ANNEXE 2 A LA DELIBERATION N° 03/4-02  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 30 septembre 2003**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC  
(opération « Pôle Océan » / financement des études et de l'acquisition de terrains  
dans le cadre de la Convention de Concession de Renouvellement Urbain  
des Quartiers Anciens de Saint-Denis)**

2/2

**ENGAGEMENTS AU 31.07.2003**

Indemnisation lauréat concours		137 000,00	898 661,09
Mission économiste		60 000,00	393 574,20
APS Espaces publics		134 000,00	878 982,38
<b>TOTAL ETUDES Moe</b>		<b>331 000,00</b>	<b>2 171 217,67</b>

Panneaux concertation Zac	Pressconseil	11 290,50	74 060,83
Plaquette de communication	Pressconseil	6 557,62	43 015,17
Appel d'offre agence de communication	MVE Consultants	4 215,18	27 649,77
Indemnisation agence sur appel d'offre		6 000,00	39 357,42
<b>TOTAL COMMUNICATION</b>		<b>28 063,30</b>	<b>184 083,18</b>

<b>TOTAL ENGAGES</b>		<b>1 398 766,09</b>	<b>7 004 086,41</b>
----------------------	--	---------------------	---------------------

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du mardi 30 septembre 2003  
et annexé à la Délibération n° 03/4-02

**LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA**

