

RAPPORT N° 03/4-04
au Conseil Municipal

OBJET

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS

CRAC 2002

La Convention Publique d'Aménagement portant le Programme de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville, son périmètre, son programme d'aménagement et son bilan prévisionnel ont été approuvés par le Conseil Municipal en séance du 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 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.

Un Avenant n° 4 à la Convention a été approuvé par le Conseil Municipal en séance du 4 octobre 2002 portant sur le bilan prévisionnel, le périmètre, la définition des missions de la SODIAC et la rémunération correspondante pour la résorption de poches d'habitat insalubre (23) dans le cadre d'une Convention de RHI signée entre l'Etat et la Commune.

Un avenant n° 5 à la Convention a été approuvé par le Conseil Municipal en sa séance du 18 décembre 2002 portant sur la définition du programme général d'aménagement de l'îlot Océan, le bilan d'aménagement, la définition des missions de la SODIAC et la rémunération correspondante pour les études et frais d'ingénierie, la maîtrise foncière, l'aménagement des terrains et la réalisation des infrastructures nécessaires à la réalisation du Pôle Océan.



RAPPORT N° 03/4-04

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.

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 Commune de l'équilibre, de l'avancement et des prévisions attachées à chacune des actions ou sous-opérations.

1. AVANCEMENT GENERAL DE L'OPERATION

L'année 2002 a permis les engagements et réalisations suivantes :

a) au titre des actions portant sur l'ensemble du périmètre

- **L'engagement d'une mission d'élaboration d'un nuancier de couleur** confiée à Monsieur BRAUN, pour définir, avec la DRAC, le SDAP et la Commune, des prescriptions de mise en couleur des bâtiments, réhabilités et ravalés. La partie «relevés» est aujourd'hui achevée. Le volet «prescriptions» sera élaboré en cohérence avec la ZPPAUP.
- **La montée en régime de l'OPAH** avec les résultats intermédiaires suivants :
 - plus de 100 propriétaires contactés ;



RAPPORT N° 03/4-04

- réhabilitation de 72 logements financés, pour un coût global de travaux de 1 990 000 euros HT financée à hauteur de 675 000 euros (34 % en moyenne) par l'Etat, la Région et les fonds DRAC / PDR 3 destinés à la mise en valeur du patrimoine ;
- 12 immeubles en cours de dépôt de dossier de financement représentant 100 logements qui entreront en phase travaux en 2003 ;
- 24 immeubles en montage de faisabilité technique et financière représentant 90 logements dont les financements devraient être engagés en 2003.

Depuis le 1er septembre 2002, une mission de MOUS d'accompagnement social des familles locataires d'immeubles à réhabiliter en OPAH est mise en place à la SODIAC en complément de l'équipe d'OPAH, et cofinancée à parité par l'Etat et la Commune.

- **Le lancement de la RHI multisites à partir du 1er octobre 2002** qui a permis d'ores et déjà l'établissement du diagnostic social exhaustif de l'occupation des immeubles compris dans les 23 poches prioritaires définies avec la Commune et l'Etat.
- **La poursuite de la mission foncière dans le cadre du DPU délégué** qui a notamment permis la préemption des murs de l'ex-SUPER U dans le périmètre d'intervention de l'îlot Océan grâce à la mobilisation d'un prêt PPU. Cette préemption est cruciale à court terme pour la réimplantation d'un magasin alimentaire nécessaire à la vie du quartier, et à moyen terme pour maîtriser la programmation des implantations commerciales en cohérence avec la réalisation du Pôle Océan.

Par ailleurs, un complément de maîtrise foncière a été réalisé sur l'îlot Rieul et sur l'îlot Océan.

- **La finalisation du dossier de candidature aux fonds FISAC pour la revitalisation commerciale** validée par la Commune au Conseil Municipal de mars 2002, et déposé officiellement en juin auprès du Délégué Régional au Commerce à l'Artisanat et au Tourisme. Le recours à ces fonds est indispensable au financement des opérations Petit Marché et Parking du Grand Marché.

b) Au titre de l'aménagement des îlots prioritaires



RAPPORT N° 03/4-04

Ilot Rieul

Le parking a été ouvert au public mi-2002, grâce à l'implication du groupe SGMGR, de la CDC, de la SODIPARC et de la SODIAC sous forme de SCI, et l'inauguration de la case patrimoniale reconstruite par la SODIAC en opération propre et louée au Tribunal Administratif est prévue en juin 2003.

Ilot Cathédrale

Certains immeubles ont été très touchés par le cyclone Dina, ce qui a donné lieu à des prises de contact systématique des propriétaires :

- 4 nouveaux immeubles à réhabiliter sont étudiés dans le cadre de l'OPAH ;
- 2 immeubles font l'objet de faisabilité pour des opérations propres SODIAC (SORIBO et WAE TION) ;
- 1 négociation d'acquisition est engagée avec une propriétaire du cœur d'Ilot Mazeau.

Ilot Saint-Jacques

La visite ministérielle du 27 décembre 2002 a remis l'aménagement de cet îlot dans les questions d'actualité et les études de programmation ont été relancées début 2003.

Ilot Grand Marché

Après la réalisation de l'expertise commerciale sur le potentiel économique du Grand Marché, 2002 a permis de faire aboutir la procédure de concours d'urbanisme et d'architecture, qui a débouché sur le choix d'un projet lauréat en octobre.

La concertation étroite avec les partenaires institutionnels s'est déroulée sur la base de la préparation et du déroulement du concours.

Plusieurs séances de concertation et d'explication ont eu lieu avec les bazarriers au cours du 2ème semestre.

L'expertise de montage technique, juridique et financière du Grand Marché a été engagé avec NOVAPARK fin 2002 en partenariat Commune/ CDC/ SODIAC.



RAPPORT N° 03/4-04

Ilot Monthyon

La partie «aménagement foncier» de l'îlot a été achevée avec la revente de l'assiette foncière pour l'opération privée en défiscalisation et le dépôt à la Région de la demande de subvention pour le portage foncier des terrains acquis grâce à la mobilisation d'un prêt PRU de la CDC.

La construction du programme de 42 logements LLTS par la SODIAC démarrera mi-2003, et permettra d'envisager le relogement de certaines familles en difficulté de la RHI Multisites facilitant ainsi la résorption des premières «poches» d'insalubrité privées repérées par la Commune, la DRASS et la SODIAC.

Ilot Petit Marché

L'expertise économique sur le devenir du Petit Marché / produits frais a permis de déterminer le programme définitif de réhabilitation.

La concertation a démarré sur ces bases avec les bazardiers en fin 2002.

Les études de conception ont démarré en janvier 2003.

Pôle Océan

Les études urbaines et de programmation commerciales ont débouché en septembre sur un engagement de la phase opérationnelle et l'adoption au Conseil Municipal du 18 décembre 2002 de l'Avenant n° 5 à la CPA portant sur le programme et le bilan financier d'aménagement de l'îlot.

Autres Ilots

La Commune a engagé les études de programmation et d'aménagement d'un nouveau pôle d'accueil touristique dans les bâtiments de l'ancienne Gare Ferroviaire. Elle y a largement associé le Directeur du Programme PRU.

En 2003, en fonction des modalités possibles de réalisation de l'opération, la Commune pourra confier à la SODIAC l'engagement de la phase opérationnelle de ce projet par voie d'Avenant à la présente CPA.

2. EVOLUTION DU BILAN GLOBAL DE LA CONVENTION

Le bilan prévisionnel présenté en annexe 1 propose une «consolidation» de l'ensemble des sous-bilans présentés dans le CRAC, dans laquelle le «reste à réaliser» est présenté de façon détaillé pour les 3 années à venir.



RAPPORT N° 03/4-04

Le bilan présenté en annexe 2 propose un détail des évolutions par rapport au bilan de la Convention approuvé au CRACL 2001, avec identification des postes principaux de dépenses et de recettes par nature d'engagement.

- Evolution du bilan général

↪ Avec l'adoption des Avenants n° 4 et n° 5 concernant la RHI Multisites et l'aménagement du Pôle Océan, **le bilan global est passé de 26 416 000 à 63 511 000 euros HT**. Les honoraires de l'opérateur sont eux passés de 3 832 000 à 5 145 000 euros.

- Niveau de réalisation

↪ Les dépenses cumulées en **chiffre d'opération (CO)** au 31.12.2002 (soit 3 ans d'opération sur 10 prévues) **représentent 21 % du CO prévisionnel total** du bilan actualisé (hors Pôle Océan).

↪ **Les honoraires** perçus par la SODIAC pour la même période représentent **23,5 % du total des honoraires** prévisionnels (hors Pôle Océan).

↪ **Les recettes encaissées** au 31.12.2002 représentent quant à elles **19 % du total attendu** et proviennent **majoritairement des cessions de droits à construire, bâti et parking (58 %)**, de la Commune (28 %), de l'Etat, la Région et la CDC (60 %) notamment grâce à la mesure B3.01 du PDR 3 et au partenariat étroit avec la CDC.

- Evolution des postes du bilan général

En dépenses

↪ Intégration des dépenses d'aménagement du Pôle Océan, conformément au bilan approuvé à l'Avenant n° 5.

↪ Ajustement des coûts prévisionnels des ouvrages en superstructures - Parking du Grand Marché, Halle du Grand Marché et Halle du Petit Marché - en fonction des dernières données transmises par les maîtres d'œuvre.

↪ Ajustement des honoraires en fonction des contrats de maîtrise d'œuvre signés.

↪ En études pré-opérationnelles, travaux divers, dépenses diverses rémunérables et non rémunérables, intégration des prévisions de réalisation de la RHI Multisites.



RAPPORT N° 03/4-04

- ↪ Recalage des prévisions de frais financiers en fonction de l'échéancier prévisionnel recettes / dépenses et des dates de mobilisation d'emprunt.
- ↪ Intégration des honoraires SODIAC relatifs à la RHI Multisites en coordination et MOUS.

En recettes

- ↪ Intégration des recettes de charges foncières attendues au titre du Pôle Océan.
- ↪ La participation communale augmente respectivement de 294 000 euros pour la RHI Multisites (Avenant n° 4) et de 9 000 000 euros pour le Pôle Océan (Avenant n° 5).
- ↪ En subvention, sont intégrés les 1 240 000 euros attendus pour le Pôle Océan grâce à la mesure B3.01 et le partenariat avec la CDC en ingénierie.
- ↪ Les autres subventions sont ajustées en fonction des modalités de financement envisagées sur les différentes sous-opérations.

4. EVOLUTION DE LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

- ↪ **La participation totale de la Commune est inchangée par rapport aux montants approuvés successivement aux Avenants n° 4 et n° 5. Elle s'établit à 13 779 750 euros HT dont une part de 12 579 000 est assujetti à la TVA.**
- ↪ Les subventions prévisionnelles attendues de l'Etat, la Région et la CDC, soumises à la TVA, génèrent une TVA complémentaire à la charge de la Commune de 320 000 euros.
- ↪ **La participation totale de la Commune TVA comprise s'établit à 15 169 000 euros.**
- ↪ Les recettes prévisionnelles de cession à l'opération des terrains appartenant déjà à la Commune s'élèvent à 1 616 000 euros.

5. INSCRIPTIONS PREVISIONNELLES DES PARTICIPATIONS ATTENDUES DE LA COLLECTIVITE EN 2003

- **Pour les sous-opérations hors Pôle Océan**



RAPPORT N° 03/4-04

- Au titre des sous-opérations non assujetties (non taxable)	107 000 euros
- Au titre des sous-opérations taxables	581 000 euros HT
	+ TVA à 8,5 %
	49 385 euros
↪ Soit un total à appeler par la SODIAC en 2003 de	737 385 euros
▪ <u>Pour l'aménagement du Pôle Océan</u>	
- Participation communale prévisionnelle HT	1 843 000 euros
↪ Soit un total à appeler par la SODIAC en 2003 avec TVA de	1 999 655 euros

Pour une bonne gestion de la trésorerie de l'opération, et donc la diminution des frais financiers de court terme que les «découverts» génèrent, il est souhaitable qu'au moins la moitié de la tranche 2003 de la participation communale soit versée à mi-année.

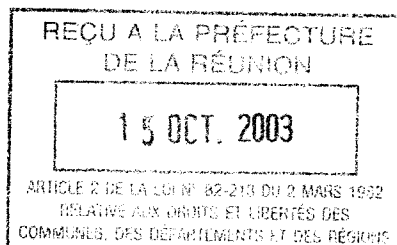
6. LES ORIENTATIONS A PRENDRE EN 2003

- ↪ La mise en place d'un emprunt supplémentaire si les prévisions annoncées se confirmaient sur 2003 et si l'acquisition du terrain Saint-Jacques se précisait pour fin 2003.
- ↪ La mise en place des outils d'évaluation du programme dans le cadre du partenariat avec l'Etat, la Région et la CDC.
- ↪ La mise en place des emprunts et avances nécessaires pour assurer le financement relais de l'aménagement du Pôle 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 2002 et ses annexes, tels que présentés par la SODIAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



NB Le CRAC produit par la SODIAC peut être consulté, sur demande, auprès de la DGA/ADU.

DELIBERATION N° 03/4-04
au Conseil Municipal
en séance du mardi 30 septembre 2003

OBJET

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS

CRAC 2002

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° 03/4-04 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

Approuve le CRAC 2002 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 8 OCT. 2003

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA

