

**RAPPORT N° 03/5-06  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC  
(opération « POLE OCEAN » /  
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)**

**ANNULATION ET REMPLACEMENT  
DE LA DELIBERATION N° 03/4-02 DU 30 SEPTEMBRE 2003**

Lors de la précédente séance du Conseil Municipal, vous avez accepté la demande de garantie sollicitée par la SODIAC pour le remboursement d'un emprunt de 12 000 000 euros qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les conditions de ce prêt devant être modifiées, je vous propose de rapporter la Délibération n° 03/4-02 et de vous prononcer à nouveau sur cette demande de garantie d'emprunt.

Je rappelle que 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 séance du 16 décembre 2002, l'acquisition de terrains à aménager dans le périmètre de la Concession citée en objet et 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 concours d'architecte sur esquisse pour le projet Pôle Océan et des dépenses liées à la communication sur ce 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 été d'ores et déjà 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 terrain, 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, qui sera mobilisé 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 Renouvellement 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 :

## RAPPORT N° 03/5-06

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

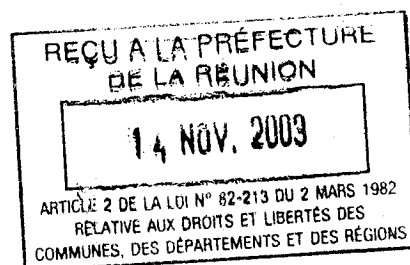
Les taux d'intérêt et de progressivité ci-dessus sont établis sur la base du taux d'intérêt du Livret d'Epargne Populaire (LEP) en vigueur à la date de la présente Délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux d'intérêt du LEP applicable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

Aussi, dans le cadre de la Concession de Renouvellement Urbain, et conformément à la réglementation, la SODIAC sollicite la garantie de la Commune à hauteur de 80 % pour l'emprunt de 12 000 000 euros qu'elle se propose de contracter auprès de la CDC aux conditions sus-mentionnées.

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° 03/5-06  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 7 novembre 2003**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC  
(opération « POLE OCEAN » /  
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)**

**ANNULATION ET REMPLACEMENT  
DE LA DELIBERATION N° 03/4-02 DU 30 SEPTEMBRE 2003**

**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, et notamment les Articles L. 2252-1 et L. 2252-2 ;

Vu le Code des Caisses d'Epargne, et notamment l'Article 19-2 ;

Vu le Code Civil, et notamment l'Article 2021 ;

Vu la Délibération n° 03/4-02 du Conseil Municipal en séance du 30 septembre 2003 portant garantie d'emprunt à la SODIAC pour l'opération «POLE OCEAN» (objet similaire) ;

Sur le RAPPORT N° 03/5-06 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom de la Commission Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

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

**ARTICLE 1**

Rapporte la Délibération n° 03/4-02 susvisée.

**ARTICLE 2**

Accorde la garantie de la Commune pour le remboursement de la somme de 9 600 000 euros, représentant 80 % de l'emprunt d'un montant de 12 000 000 euros que la SODIAC se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est 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 «POLE OCEAN». Il sera mobilisé sur les exercices 2003 et 2004 en fonction des besoins de trésorerie de l'opération.

## DELIBERATION N° 03/5-06

### ARTICLE 3

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

- taux d'intérêt annuel 4,20 %,
- durée totale du prêt 6 ans,
- préfinancement 2 ans,
- 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 (LEP) 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 celle d'établissement du contrat de prêt.

### ARTICLE 4

Au cas où la SODIAC, 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 ses 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 5

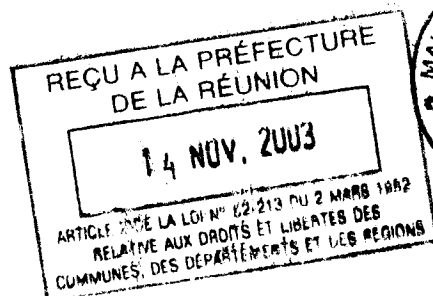
Prend l'engagement pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

### ARTICLE 6

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

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 10 NOV. 2003

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA



**ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N° 03/5-06**

**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC**  
 (opération «POLE OCEAN» / 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)  
**ANNULATION ET REMPLACEMENT DE LA DELIBERATION N° 03/4-02 DU 30 SEPTEMBRE 2003**

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

Section	N°	Propriétaire	Date acte	Prix	Frais d'acte	Total	Financement
				en euros			
AE	143	Consorts Amla	21 juin 2000	133 392,89	2 676,95	136 069,84	sans
AE	406	Kwime Kwor Man	21 février 2001	45 734,71	4 802,14	50 536,85	sans
AE	404	Omarjee	21 février 2001	54 149,89	1 715,05	55 864,94	sans
AO	11	Lan Chion	24 octobre 2001	129 581,66	3 048,98	132 630,64	sans
AE	431	Fontaine	7 novembre 2001	137 204,12	2 719,26	139 923,38	sans
AE	678	Amla Azize	2 septembre 2002	71 300,00	1 829,00	73 129,00	sans
AO	13	Priifugard	12 septembre 2002	256 000,00	8 286,21	264 286,21	sans
				827 363,27	25 077,59	<b>852 440,86</b>	

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

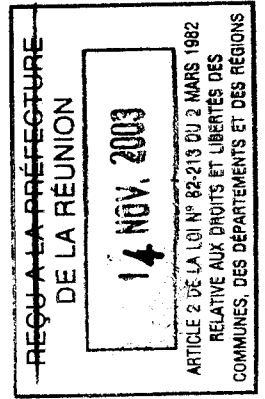
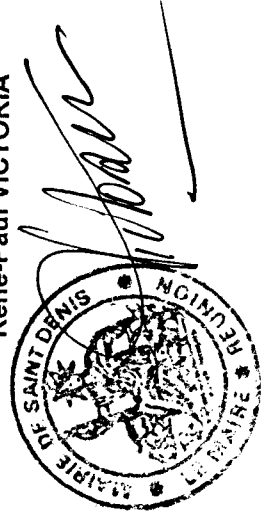
Section	N°	Propriétaire	Date acte	Prix	Frais d'acte	Total	Financement
				en euros			
AE	663	Ex-Super U	21 juin 2002	1 905 612,72	26 800,00	1 932 412,72	PPU CDC
AM	103	Ex-Super U	21 juin 2002	76 224,50	2 100,00	78 324,50	PPU CDC
				1 981 837,22	28 900,00	<b>2 010 737,22</b>	

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

Section	N°	Propriétaire	Date Promesse	Date prévisionnelle acte de vente	Prix	Frais d'acte	Total
				en euros			
AO	36 et 499	Succession Rossolin	7 juillet 2003	septembre 2003	650 000,00	31 200,00	681 200,00
					650 000,00	31 200,00	<b>681 200,00</b>

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
 en séance du vendredi 7 novembre 2003

**LE MAIRE**  
 René-Paul VICTORIA



## ANNEXE 2 A LA DELIBERATION N° 03/5-06

GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC  
(opération «POLE OCEAN» / 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)

ANNULATION ET REMPLACEMENT DE LA DELIBERATION N° 03/4-02 DU 30 SEPTEMBRE 2003

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 étude parkings	Novapark	13 800,00	90 522,07
Etudes 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 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 conseil	De Castelnau	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 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 impact	Médiaterre	43 200,00	283 373,42
Etude trafic véhicule	ATT	14 485,00	95 015,37
Etude déviation RN1 (tunnel)	ATT	3 610,00	23 680,05
Etude impact + CDEC	Add Valorem	18 250,00	119 712,15
CDEC Cinéma		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>
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 MO</b>		<b>331 000,00</b>	<b>2 171 217,67</b>

.../...