

**RAPPORT N° 04/3-26
au Conseil Municipal**

OBJET

**PRU
ACQUISITION ET RESTRUCTURATION DES «GALERIES LECLERC»
GARANTIE D'EMPRUNTS A LA SODIAC**

Contexte

Les Galeries Leclerc, ensemble immobilier à vocation commerciale sis entre le 94 Rue Maréchal Leclerc et la Rue Guyon ainsi que les trois bâtiments de bureaux et logements édifiés en étage, ont été mis en vente par voie de publicité par la HOLDAR SA (famille DINDAR).

La contenance globale des propriétés s'établit à :

- surface utile 5 282 m²,
- surface du terrain 4 095 m².

Situation actuelle

L'ensemble immobilier est loué en commerce pour le rez-de-chaussée et en bureaux et logements pour les étages, générant un revenu global de 789 000 € HT/an (situation novembre 2003).

Pour autant, depuis le départ des activités du groupe DINDAR, l'ensemble a perdu en attractivité et une vacance partielle s'est développée - 330 m² en rez-de-chaussée et 800 m² au 1^{er} étage.

Les travaux engagés par le propriétaire il y a 3 ans n'ont pas été suffisants ni pour clarifier l'affectation des différentes surfaces bâties ni pour permettre l'implantation de nouvelles activités commerciales attractives dans la galerie.

Potentiel

L'analyse technique et architecturale réalisée par la SODIAC a permis de montrer :

- un potentiel de réorganisation des accès et circulations permettant de reconvertir l'ensemble des surfaces en étage en logements de bonne facture associées à du stationnement ;
- une capacité à restructurer la galerie commerciale pour clarifier les circulations et implanter une ou deux moyennes surfaces "locomotives" en milieu de galerie ;
- une constructibilité complémentaire d'environ 600 m² en cœur d'îlot.

RAPPORT N° 04/3-26

Proposition d'intervention de la SODIAC dans le cadre de la CPA du PRU

Compte tenu de ce qui précède et dans le cadre du PRU du centre ville de Saint Denis qui prévoit dans son programme la possibilité de reconvertir des surfaces bâties pour redonner de l'attractivité au centre ville, la SODIAC propose de se porter acquéreur de cet ensemble immobilier dans le cadre de la CPA du PRU au prix de 7 600 000 € + frais d'acte, ce conformément aux objectifs suivants :

- accompagner la mutation du commerce de centre ville pour l'adapter aux exigences actuelles de la clientèle de la rue piétonne par la restructuration de la Galerie commerciale ;
- veiller à l'équilibre global de l'offre commerciale sur le linéaire entre le grand Marché et le pôle Océan ;
- remettre sur le marché les surfaces en étage en logements en accession après réhabilitation

Caractéristiques des prêts à garantir par la Commune

Sur la base de ce qui précède, la SODIAC propose d'acquérir dans le cadre de la CPA du PRU à la HOLDAR SA les biens immobiliers mis en vente au prix de 7 600 000 € + 300 000 € de frais d'acte, ce grâce à la mobilisation des financements suivants :

pour les logements et bureaux à transformer

- emprunt auprès d'une banque classique d'un montant de 5 600 000 € selon les caractéristiques suivantes:
 - durée 5 ans,
 - taux maximum 5,5 %,
 - Modalités de remboursement du capital à terme,
 - Modalités de paiement des intérêts annuelles,
 - Garanties 50 % par le Commune de Saint-Denis,
le solde par affectation hypothécaire ou caution bancaire.

Il est précisé que le montant des loyers perçus sur les logements et bureaux (environ 280 000 €) permettra de financer les intérêts annuels de cet emprunt.

pour la galerie commerciale

- emprunt PPU auprès de la Caisse des dépôts et Consignation d'un montant de 7 000 000 € à mobiliser en 2 phases, une première mobilisation de 3 000 000 € pour la phase acquisition et une seconde mobilisation de 4 000 000 € au démarrage de la phase travaux.


RAPPORT N° 04/3-26

Les caractéristiques du premier PPU sont les suivantes :

- Montant du prêt 3 000 000 euros,
- Durée du préfinancement 24 mois,
- Périodicité des échéances annuelle,
- Durée d'amortissement 3 ans,
- Taux d'intérêt actuariel annuel 4,20 %,
- Taux annuel de progressivité 0 %,
- Garantie demandée 80 % par la Commune de Saint-Denis.

La SODIAC sollicite dans le cadre de la CPA de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville, la garantie de la Commune pour ces prêts dans les conditions détaillées ci-dessus.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE DEPUTE-MAIRE
René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 04/3-26 A
du Conseil Municipal
en séance du ~~vendredi~~ 18 juin 2004

OBJET

PRU
ACQUISITION ET RESTRUCTURATION DES « GALERIES LECLERC »
GARANTIE D'EMPRUNTS A LA SODIAC

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et 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 Caisses d'Épargne, notamment l'Article 19-2 ;

Vu le Code Civil, notamment l'Article 2021 ;

Sur le RAPPORT N° 04/3-26 A du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

La Commune de Saint-Denis accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 2 800 000,00 euros, représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 5 600 000,00 euros. Le solde de la garantie se fera par affectation hypothécaire ou caution bancaire.

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition des surfaces en étage, de l'ensemble immobilier dénommé les «Galeries Leclerc» dont l'objectif est de les revendre en logement après travaux.

ARTICLE 2

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Durée	: 5 ans,
Taux maximum	: 5,50 %,
Modalités de remboursement du capital	: à terme,
Modalités de remboursement des intérêts	: annuelles ;

DELIBERATION N° 04/3-26 A

ARTICLE 3

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, de cinq ans, à hauteur de la somme de 2 800 000,00 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 banque par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

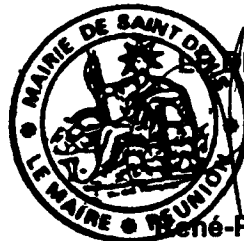
ARTICLE 5

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 Député-Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre l'organisme prêteur et l'emprunteur.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 25 JUN 2004

 **DEPUTE MAIRE**
René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 04/3-26 B
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 18 juin 2004

OBJET

PRU
ACQUISITION ET RESTRUCTURATION DES « GALERIES LECLERC »
GARANTIE D'EMPRUNTS A LA SODIAC

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et 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 Caisses d'Epargne, notamment l'Article 19-2 ;

Vu le Code Civil, notamment l'Article 2021 ;

Sur le RAPPORT N° 04/3-26 B du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissionq ;

APRES AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Accorde à la SODIAC la garantie de la Commune pour le remboursement de la somme de 2 400 000,00 euros, représentant 80 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 3 000 000,00 euros que la Société se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition des locaux commerciaux de l'ensemble immobilier dénommé les «Galeries Leclerc» dans l'objectif de réaliser des travaux de requalification de cette galerie commerciale à l'échéance de deux ans.

ARTICLE 2

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

Durée du préfinancement	: de 24 mois,
Echéances	: <i>annuelles</i> ,
Durée de la période d'amortissement	: 3 ans,
Taux d'intérêt actuariel annuel	: 4.20 %,
Taux annuel de progressivité	: 0 %,

DELIBERATION N° 04/3-26B

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité en fonction de la variation du taux d'intérêt du Livret d'Epargne populaire 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 d'intérêt du Livret d'épargne 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 la date d'établissement du contrat de prêt.

ARTICLE 3

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit vingt-quatre mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de trois ans, à hauteur de la somme de 2 400 000,00 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 douze mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

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 Député-Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **25 JUN 2004**

 **LE DEPUTE MAIRE**
[Signature]
René-Paul VICTORIA