

**RAPPORT N° D4/5-42**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU)  
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

**APPROBATION DU CRAC 2003**

**RAPPEL**

La Convention Publique d'Aménagement portant sur le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis, son périmètre, son programme d'aménagement et son bilan prévisionnel ont été approuvés par le Conseil Municipal 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.

Depuis son engagement, 7 Avenants ont été adoptés par l'assemblée délibérante.

En 2003, 2 Avenants nouveaux ont été approuvés :

- l'Avenant n° 6 qui a défini les modalités de prolongation de l'assistance aux propriétaires privés candidats à la réhabilitation de leur patrimoine locatif de plus de 15 ans dans le cadre de l'OPAH dont la durée totale a été portée à 5 ans (jusqu'en octobre 2006) en partenariat avec l'Etat, l'ANAH et la Région ;
- l'Avenant n° 7 qui a modifié le programme et le bilan de la sous-opération «Ilot Saint-Jacques» pour lui conférer une nouvelle ambition en matière de qualification des espaces publics, d'offre en logements sociaux, de réalisation d'équipements de proximité, le tout en partenariat avec l'Association Diocésaine, la Halte Dionysienne, et dans le cadre d'un projet «BORLOO» soutenu par l'ANRU.

La CPA 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 des 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 la Convention restant à courir, et les participations contractuelles de la Commune attendues pour le financement des charges non couvertes par les autres recettes ;

## RAPPORT N° 04/5-42

- 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 concourent à la réalisation de l'opération d'ensemble.

Ils sont présentés dans le CRAC pour rendre compte de manière plus détaillée à la collectivité de l'équilibre, de l'avancement et des prévisions attachées à chacune des actions ou sous-opérations.

A partir de 2003, l'opération «ZAC Océan» fait l'objet d'un document détaillé complémentaire joint à la présente.

### EXPOSE

#### 1. AVANCEMENT GENERAL DE L'OPERATION

L'année 2003 a permis les engagements et les réalisations significatives suivantes.

##### *a) Au titre des actions portant sur l'ensemble du périmètre*

- La finalisation d'une **mission d'élaboration d'un nuancier de couleur** qui définit, avec la DRAC, le SDAP et la Commune, des prescriptions de mise en couleur des bâtiments, réhabilités et ravalés. Le volet des «prescriptions» sera intégré à la ZPPAUP.
- La **prolongation de l'OPAH jusqu'en 2006 avec le concours de la Région, l'Etat et l'ANAH**, et la livraison du premier immeuble patrimonial entièrement réhabilité au 80 Rue Dodu.
- Le **relogement dans le cadre de la RHI multisites de 14 premières familles** et l'engagement des procédures pour l'éradication de la poche insalubre de la Rue des Sables.
- L'**obtention des fonds FISAC du Ministère pour la revitalisation commerciale** rendant possible la réalisation d'une dizaine d'actions concertées avec la CCIR, les Associations de Commerçants et le DRCAT.

##### *b) Au titre de l'aménagement des îlots prioritaires*

###### \* Ilot Rieul

L'achèvement et l'inauguration de l'opération d'ensemble qui aura permis la création d'une moyenne surface commerciale en plein Centre-Ville.

La création d'un parking de 90 places.

## RAPPORT N° 04/5-42

La réimplantation du Tribunal Administratif dans une «case» de grand intérêt patrimonial entièrement reconstruite avec les matériaux du temps «lontan».

### \* Ilot Saint-Jacques

L'adoption d'un projet d'aménagement présenté à la population du quartier, et transmis pour le soutien prioritaire de l'Etat dans le cadre du nouveau dispositif de la Loi BORLOO.

### \* Ilot Grand Marché

Le bouclage des études de conception d'un nouveau parking en ouvrage de 270 places qui renforcera le dynamisme commercial du secteur et contribuera, par la qualité de traitement des façades sur rue, à l'ambiance traditionnelle de la Rue Maréchal Leclerc.

### \* Ilot Monthyon

Le démarrage, puis la livraison en avril 2004, des 44 logements sociaux construits par la SODIAC, qui concluent la première phase d'aménagement d'un îlot où l'on a pu coordonner :

- promotion privée et logements sociaux,
- éradication d'une poche d'insalubrité et relogement «in fine» de plusieurs familles du Centre-Ville,
- réhabilitation de la copropriété Mazagran avec l'OPAH et densification en construction neuve d'une centaine de logements.

### \* Ilot Petit Marché

Lancement des appels d'offres entreprises et concertation étroite avec les bazarriers pour une réhabilitation complète en 2004.

### \* Pour ce qui concerne la ZAC Océan

Les étapes suivantes ont été menées à bien :

- poursuite des négociations foncières et obtention de la DUP «réserve foncière» ;
- bilan de la concertation après 3 mois de permanence sur site et tenue de deux réunions publiques en présence d'une centaine de riverains et propriétaires invités, puis création de la ZAC ;
- réalisation de l'ensemble des études d'impact ;

## RAPPORT N° 04/5-42

- adoption avec les services de l'Etat, de la GINOR et de la Commune du schéma circulaire ;
- lancement du concours de concepteurs ;
- réouverture d'une surface alimentaire dans les locaux de l'ex-PRISUNIC.

Ces étapes ont été l'objet de 4 présentations en Conseil Municipal entre décembre 2002 et décembre 2003.

Le détail de l'avancement de l'ensemble des actions et opérations apparaît au CRAC annexé au présent Rapport.

## 2. EVOLUTION DU BILAN GLOBAL DE LA CONVENTION

Les bilans prévisionnels actualisés sont présentés en annexe 1 sous la forme :

- d'une «consolidation» de l'ensemble des sous-bilans PRU hors ZAC Océan ;
- du bilan de la ZAC Océan identique à celui adopté par le Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 dans le cadre de l'Avenant n° 8 à la CPA.

Le montant de la participation de la Commune est inchangé par rapport aux bilans présentés au Conseil Municipal dans le cadre de l'adoption des Avenants n° 7 et n° 8 à la CPA du PRU.

### • Evolution du bilan général

↳ Depuis le CRAC 2002 et avec l'adoption de l'Avenant n° 7 concernant l'aménagement de l'Ilot Saint-Jacques, le total prévisionnel des dépenses de la CPA du PRU hors ZAC Océan est passé de 24 982 000,00 à 31 770 000,00 € HT. Les honoraires de l'opérateur sont eux passés de 4 084 000,00 à 4 122 000,00 €.

↳ Depuis le CRAC 2002 et avec l'adoption de l'Avenant n°8, le total prévisionnel des dépenses de la ZAC Océan est passé de 38 532 000,00 à 151 331 000,00 € HT.

### • Niveau de réalisation

↳ Les dépenses cumulées en chiffre d'opération (CO) au 31 décembre 2003 (soit 4 ans d'opération sur les 10 prévus) représentent 25 % du CO prévisionnel total du bilan CRAC 2002 (hors Pôle Océan).

↳ Les honoraires perçus par la SODIAC pour la même période représentent 34 % du total des honoraires prévisionnels (hors Pôle Océan).

## RAPPORT N° 04/5-42

↳ Les recettes encaissées au 31 décembre 2003 représentent quant à elles 27 % du total attendu et proviennent majoritairement des cessions de droits à construire, bâti et parking (53 %), de la Commune (29 %), du FEDER, de l'Etat, de la Région et de la CDC (18 %) 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 (hors Océan)

- ↳ Evolution du programme d'aménagement de l'ilot Saint-Jacques, notamment en infrastructures et intégration de l'apport foncier de la Commune comme approuvé à l'Avenant n° 7.
- ↳ Augmentation 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.
- ↳ Recalage des prévisions de frais financiers en fonction de l'échéancier prévisionnel recettes/ dépenses et des dates de mobilisation des emprunts.
- ↳ Baisse des honoraires de suivi-animation de l'OPAH avec prévision de fin de mission en fin 2006.

#### En recettes (hors Océan)

- ↳ Augmentation de la participation communale pour la valeur du foncier apporté à l'opération Saint-Jacques.
- ↳ En subvention, sont intégrés les 2 884 000,00 € attendus de l'ANRU pour l'ilot Saint-Jacques.
- ↳ Intégration de la prévision de «cession» de l'ouvrage de stationnement du Grand Marché au futur délégataire de la DSP.
- ↳ Suppression de la subvention FEDER attendue pour le parking du Grand Marché.
- ↳ Les autres subventions sont ajustées en fonction des modalités de financement envisagées sur les différentes sous-opérations.

### **3. 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° 6, n° 7 et n° 8, et s'établit :

## RAPPORT N° 04/5-42

- à 7 089 750,00 € HT dont une part de 5 884 000,00 € est assujetti à la TVA (PRU, hors Pôle Océan),
  - 15 000 000,00 € HT + 10 259 000,00 € d'apport foncier par la Commune pour le Pôle Océan.
- ↳ Les subventions prévisionnelles attendues de l'État, de la Région et de la CDC, soumises à la TVA, génèrent une TVA complémentaire à la charge de la Commune de 287 000,00 € hors Océan et de 10 200,00 € pour la ZAC Océan.
- ↳ La participation totale de la Commune s'établit ainsi à 7 875 000,00 € TTC hors Océan et à 27 416 215,00 € TTC pour Océan.
- ↳ Les recettes prévisionnelles de cession à l'opération des terrains appartenant déjà à la Commune s'élèvent à 12 903 000,00 €.
- ↳ La participation prévisionnelle «nette» de la Commune s'établit en conséquence à 22 388 215,00 € TTC.

### 4. INSCRIPTIONS PREVISIONNELLES DES PARTICIPATIONS ATTENDUES DE LA COLLECTIVITE EN 2004

#### ▪ Pour les sous-opérations (hors Pôle Océan)

- |   |               |                        |
|---|---------------|------------------------|
| - Au titre des sous-opérations non assujetties (non taxables)               |               | 199 000,00 €,          |
| - au titre des sous-opérations taxables<br>(dont 2 400 000,00 € de terrain) | HT            | 3 171 000,00 €,        |
|   | + TVA à 8,5 % | 269 535,00 €,          |
| ↳ <b>soit un total à appeler par la SODIAC en 2004 de</b>                   |               | <b>3 639 535,00 €.</b> |

**NB** Il convient que la Commune inscrive en recettes le prix du terrain apporté pour Saint-Jacques, soit 2 400 000,00 €.

#### ▪ Pour l'aménagement du Pôle Océan

- |   |               |                         |
|---|---------------|-------------------------|
| - Participation communale prévisionnelle HT               |               | 4 500 000,00 €,         |
| - apport d'une part de foncier communal                   |               | 5 130 000,00 €,         |
|   | + TVA à 8,5 % | 818 550,00 €,           |
| ↳ <b>soit un total à appeler par la SODIAC en 2004 de</b> |               | <b>10 448 550,00 €.</b> |

**NB** Il convient que la Commune inscrive en recettes le prix du terrain apporté pour Océan, soit 5 130 000,00 €.

## RAPPORT N° 04/5-42

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 2004 de la participation communale soit versée à mi-année.

### ORIENTATIONS A PRENDRE EN 2004

- ↳ La mise en place d'un emprunt supplémentaire si les prévisions annoncées se confirmait sur 2004 et si l'acquisition des terrains Saint-Jacques se précisait pour la fin 2004.
- ↳ 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 2003 et ses annexes, tels que présentés par la SODIAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



René-Paul VICTORIA

**NB** Le CRAC produit par la SODIAC est consultable en l'Hôtel de Ville, près la DGA/ ADU - Urbanisme (1er étage / ascenseur Ouest), aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**DELIBERATION N° 04/5-42  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 12 novembre 2004**

**OBJET**

**PROGRAMME DE RENOUELEMENT URBAIN (PRU)  
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

**APPROBATION DU CRAC 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 ;

Sur le RAPPORT N° 04/5-42 du Député-Maire 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 2003 produit par la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement portant sur le Programme de Renouveau Urbain (PRU) des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **19 NOV. 2004**



DEPUTE-MAIRE

*René-Paul VICTORIA*  
René-Paul VICTORIA