

RAPPORT N° 05/8-20
au Conseil Municipal

OBJET

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

CRAC 2004

RAPPEL

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 le 14 septembre 1999, signés le 17 janvier 2000 et transmis au représentant de l'Etat le 9 février 2000, pour une durée prévisionnelle de dix ans.

La CPA prévoit, conformément à la Loi, la remise par la SODIAC à la Commune d'un Compte Rendu Annuel au Concédant qui expose :

- le détail des dépenses et des 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 ;
- l'actualisation de la trésorerie prévisionnelle de l'opération.

Conformément à l'Article 18 de la CPA, des « sous-bilans », ont été ouverts pour chaque sous-opération ou action qui concourt à la réalisation de l'opération d'ensemble.

Ces sous-bilans 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.

EXPOSE

1. AVANCEMENT GENERAL DE L'OPERATION

L'année 2004 a permis les engagements et réalisations significatives suivantes :

*** au titre des actions portant sur l'ensemble du périmètre**

- certaines actions qui se sont déroulées en 2003 ont été soldées en 2004 : c'est le cas d'une part de la mission d'élaboration d'un nuancier de couleur défini, avec la DRAC, le SDAP et la Commune, pour les prescriptions de mise en couleur des bâtiments réhabilités

RAPPORT N° 05/8-20

et ravalés ; il s'agit également de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage de la copropriété MAZAGRAN effectuée par le PACT ARIM ;

le relogement dans le cadre de la RHI Multisites de quatorze premières familles et l'engagement des procédures et montages pour l'éradication de la poche insalubre de la Rue des Sables ;

* au titre de l'aménagement des îlots prioritaires

Ilot RIEUL

l'opération est achevée et aura permis la création d'une moyenne surface commerciale en plein Centre-Ville, la création d'un parking de quatre-vingt-dix places, et la réimplantation du Tribunal Administratif dans une « case » de grand intérêt patrimonial entièrement reconstruite avec les matériaux du temps « lointan » ;

Ilot SAINT-JACQUES

le projet d'aménagement a continué d'évoluer afin d'intégrer la démarche imposée par l'Agence de Rénovation Urbaine ;

Ilot GRAND MARCHE

l'année a vu la préparation pour le démarrage des travaux du nouveau parking en ouvrage de deux cent cinquante places qui renforcera le dynamisme commercial de ce secteur et contribuera, par la qualité de traitement des façades sur rue, à l'ambiance traditionnelle de la Rue Maréchal Leclerc ;

Ilot MONTHYON

2004 a permis la livraison des quarante-quatre 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 MARCHE

les travaux se sont déroulés au cours de l'année 2004 pour un achèvement 2005 ;

ZAC OCEAN

la mission d'aménageur de la SODIAC sur cet îlot a été complétée par une mission de maîtrise d'ouvrage de la construction du Pôle Océan et d'un immeuble « Le Clos Basile » destiné au relogement des propriétaires expropriés ; le nouveau bilan prévisionnel intégrant ces nouvelles missions a été approuvé par le Conseil Municipal le 18 juin 2004 ;

RAPPORT N° 05/8-20

en matière de maîtrise foncière qui concerne une centaine de parcelles, la procédure administrative a été poursuivie avec la prise de l'arrêté de cessibilité le 29 avril 2004 et la prise de l'ordonnance d'expropriation le 9 septembre 2004 ;

parallèlement, la SODIAC a acquis à l'amiable seize parcelles auprès de onze propriétaires, pour un montant de 2 803 000,00 € outre frais d'actes.

à la date du 6 mai 2004, le jury de concours a désigné l'équipe SCAU (MACARY-DELAMAIN-DELCOURT-OTRA) pour la mission de maîtrise d'œuvre du Pôle Océan ;

la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics a été confiée le 19 mai 2004 au groupement INCOM-MARNIQUET-PAYSAG'YLANG ;

les études d'APS pour le Pôle Océan et d'APD pour les espaces publics ont été engagés en concertation avec les services de la Commune ;

au cours du deuxième semestre 2004, la SODIAC a lancé les appels à candidatures pour le choix des futurs exploitants du Multiplexe, de l'Hôtel et des moyennes surfaces.

2. EVOLUTION DU BILAN GLOBAL DE LA CONVENTION

Evolution du bilan général

Hors ZAC Océan, entre les CRAC 2003 et 2004, le budget du PRU est augmenté globalement de 203 000,00 €, passant de 31 770 000,00 à 31 974 000,00 €.

Pour la ZAC Océan, le bilan approuvé à l'Avenant n° 8 n'a pas évolué et reste fixé à la somme de 151 331 000,00 € HT.

Niveau de réalisation

. Pour le PRU (hors ZAC Océan)

au 31 décembre 2004, 60 % du programme PRU est engagé et 45 % est réalisé ;

les honoraires perçus par la SODIAC représentent 50 % du montant total ;

les recettes encaissées au 31 décembre 2004 représentent 26 % des recettes totales et correspondent à :

- 39 % de recettes de participation du Concédant,
- 11 % de recettes de subvention,
- 50 % de recettes propres (cessions des CF).

. Pour la ZAC Océan

les dépenses sont réalisées à hauteur de 15 %, essentiellement sur les postes études générales et acquisitions foncières.

Evolution des postes du bilan (hors ZAC Océan)

. Analyse des écarts principaux du bilan consolidé

RAPPORT N° 05/8-20

* Dépenses

Poste études préopérationnelles : ce poste est augmenté de l'enveloppe prévisionnelle correspondant aux dépenses de communication et études de programmation (confer opération « études générales »).

Poste acquisitions et frais : ce poste est augmenté par les acquisitions déjà réalisées sur l'opération « foncier recyclable » ; il est à noter par ailleurs que des enveloppes provisionnées pour acquisitions ont été supprimées sur des opérations dont les objectifs ont été revus (confer opérations « Ilot cathédrale, Ilot Monthyon »).

Poste travaux d'infrastructure : ce poste est augmenté du prévisionnel de travaux en programmation sur les opérations « Ilot cathédrale », « Ilot Saint-Jacques » et « Ilot Grand Marché ».

Poste travaux de superstructure : ce poste est diminué principalement des travaux non programmés sur l'opération « Ilot Saint-Jacques ».

L'ensemble des rémunérations sur la Convention PRU diminue de 295 000,00 €. Cette diminution correspond à un réajustement général et une suppression de la rémunération de commercialisation sur l'opération Grand Marché et foncier recyclable.

* Recettes

Le Poste cession de charges foncières logements sociaux : la diminution s'explique par la réduction de programme de l'opération « Ilot Cathédrale ».

Le Poste cession de commerces est augmenté de manière significative. Il correspond à la valorisation foncière des parcelles préemptées dans le cadre du PRU actuellement occupées par des commerces.

Le Poste cession de PK est diminué compte tenu du glissement dans le temps du programme sur l'opération « Ilot Cathédrale » (qui prévoyait la réalisation d'un PK en ouvrage).

Les postes subventions ont été réajustés en fonction des programmes : introduction de la subvention ANRU en subvention Etat, diminution des subventions attendues de l'Etat (FISAC, FIDOM), mais aussi de la Région en lien avec les réductions de programmes ou l'inéligibilité de certains d'entre eux.

Evolution des postes du bilan de la ZAC Océan

Il n'y a pas d'évolution des postes du bilan de la ZAC Océan.

3. EVOLUTION DE LA PARTICIPATION TOTALE DE LA COMMUNE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

Elle s'établit comme suit :

- un montant HT correspondant à la participation d'équilibre de chaque sous-opération,

RAPPORT N° 05/8-20

- les montants de TVA à verser par l'opération sur les recettes de subventions perçues s'imputent à la participation de la Commune,
- les inscriptions en recettes et en reversement à l'opération des subventions touchées directement par la Commune au titre de l'opération,
- les recettes prévisionnelles que peut attendre la Commune au titre de la valorisation du foncier qu'elle possède sur les îlots prioritaires.

Incidence de la TVA

En l'état, le bilan prévisionnel ne génèrera pas de prorata de TVA non déductible en dépenses dans la mesure où toutes les recettes sont taxables ou neutres fiscalement (FEDER).

En dehors des fonds européens FEDER et pour les sous-opérations assujetties à la TVA, l'ensemble des subventions nationales et locales ainsi que la participation communale sont taxables à la TVA au taux en vigueur.

Ceci exposé, il ressort des bilans actualisés et dans l'attente d'une validation du bilan de l'opération Saint-Jacques qui se traduira par un Avenant à la Convention du PRU :

↳ la participation de la Commune (hors ZAC Océan) est inchangée par rapport au montant approuvé dans le CRAC 2003 et s'établit à 7 089 750,00 € HT dont une part de 5 884 000,00 € assujettie à la TVA ;

· la participation est réajustée conjonctuellement par rapport au cumul des sous-opérations à 7 071 000,00 € HT pour 2004 ;

cette participation HT n'intègre plus la valorisation du terrain d'assiette de l'opération Saint-Jacques revalorisée au prix des Domaines à 2 700 000,00 €.

· 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 287 000,00 € ;

· la participation totale de la Commune au PRU (hors Pôle Océan), TVA comprise, reste proposée à 7 875 000,00 € TTC.

↳ Pour la ZAC Océan, la participation de la Commune n'a pas évolué et reste fixée à 15 000 000,00 € HT pour la participation à l'équilibre de l'opération et à 10 259 000,00 € HT pour la mise à disposition de l'opération des emprises foncières apportées par la collectivité.

Ces deux participations sont soumises à une TVA, au taux de 8,50 %.

4. PARTICIPATIONS ATTENDUES DE LA COLLECTIVITE EN 2005

Compte tenu de l'avancement des opérations, il est demandé à la collectivité une participation de 1 647 260,00 € TTC, qui s'établit comme suit :

RAPPORT N° 05/8-20

- 1 549 000,00 € HT correspondant à la participation en cumulé de la Commune sur l'ensemble des sous-opérations (hors ZAC Océan) à laquelle se rajoute :
 - la TVA sur secteurs taxables soit 98 260,00 € pour l'année 2005,
 - la Commune ayant versé par anticipation un premier acompte de participation de 828 000,00 €, il reste 819 260,00 € à verser pour 2005 ;
- pour la ZAC Océan, il est demandé à la collectivité le versement d'une participation de 1 000 000,00 € HT (la TVA ne sera appelée que l'année d'encaissement des premières recettes de cession).

5. LES ORIENTATIONS A PRENDRE EN 2005

↳ Pour le PRU (hors ZAC Océan)

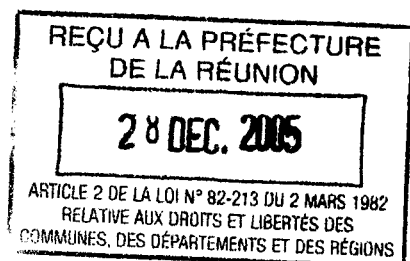
- Validation d'un montage financier pour l'opération Saint-Jacques,
- mise en place des outils d'évaluation du programme dans le cadre du partenariat avec l'Etat, la Région et la CDC ;

↳ Pour la ZAC Océan

- désignation des futurs exploitants du Multiplexe et de l'Hôtel,
- validation de l'équipe d'investisseurs,
- adaptation du programme commercial suite à la concertation avec les associations des commerçants et les Chambres Consulaires.

Ceci exposé, je vous demande d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant de l'opération de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville pour 2004 et ses annexes tels que présentés par la SODIAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE-MAIRE
René-Paul VICTORIA

NB Le CRAC produit par la SODIAC peut être consulté, sur demande, en l'Hôtel de Ville, auprès de la DGA/ ADU / Urbanisme / aile ouest / 1er étage / téléphone 0262-40-05-72.

DELIBERATION N° 05/8-20
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 15 décembre 2005

OBJET

PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS

CRAC 2004

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 ;

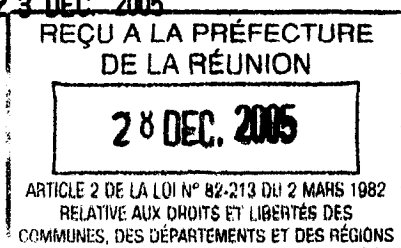
Sur le RAPPORT N° 05/8-20 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;


Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(14 abstentions -dont 3 votes par procuration-)

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) des Quartiers Anciens du Centre-Ville de Saint-Denis, produit par la SODIAC pour 2004.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 23 DEC. 2005



MAIRIE DE SAINT-DENIS DÉPUTÉ-MAIRE

René-Paul VICTORIA