

RAPPORT N° 06/4-45
au Conseil Municipal

OBJET

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

CRAC 2005
AVENANT N° 9 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

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 10 ans.

Depuis son engagement, huit avenants ont été adoptés par le conseil municipal.

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 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 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.

EXPOSE

1. RAPPEL DE LA MISSION DE LA SODIAC ET DES OBJECTIFS DE L'OPERATION (Y COMPRIS AVENANTS)

RAPPORT N° 06/4-45

Dans le but de revitaliser au plan économique, social et physique le centre-ville, l'Opération de Renouveau Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville de Saint-Denis se caractérise par la conjugaison de cinq grands types d'interventions complémentaires sur un périmètre opérationnel large :

- a) la restructuration d'îlots prioritaires dont l'aménagement doit servir de « déclencheur » au développement de l'initiative privée,
- b) la réalisation au sein de ces opérations de 1 650 places de stationnement en ouvrage à usage public à proximité directe de la boucle d'accès à l'hyper centre,
- c) la mise en place d'un dispositif de soutien, d'assistance et d'encadrement des propriétaires privés pour la réhabilitation, la réaffectation ou la restructuration du bâti existant combinant :
 - des outils financiers nouveaux : OPAH - FISAC - PDR3 ;
 - des dispositifs opérationnels : Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) / RHI sur les immeubles privés diffus,
- d) l'acquisition/réhabilitation de surfaces vacantes ou laissées en friche formant « dent creuse » et pénalisant ainsi les continuités commerciales et urbaines,
- e) l'accompagnement social et la réinsertion des ménages mal logés du périmètre.

La combinaison de ces interventions doit permettre d'atteindre les résultats suivants dans la durée de la convention (hors Ilot Océan) :

➤ *La remise sur le marché de :*

- 27 300 m² de droits à construire en logements,
- 3 400 m² de droits à construire en locaux d'activité,
- 1 000 m² de locaux d'activité en acquisition – amélioration.

➤ *La réalisation des équipements suivants :*

- Plus de 400 places de parking en ouvrage,
- 8 700 m² de voirie, liaisons et espaces publics,
- réhabilitation du Petit Marché et du Grand Marché.

➤ *L'accompagnement de la réhabilitation de 80 immeubles privés dégradés du périmètre.*

➤ *La résorption de 23 poches d'habitat privé insalubre.*

Pour accompagner la ville dans son intervention foncière, le Droit de Préemption Urbain a été délégué par la Ville à la SODIAC dans le périmètre de la CPA.

RAPPORT N° 06/4-45

Cette Convention d'Aménagement prend place dans un ensemble plus vaste de mesures et d'actions conduites par la ville avec d'autres partenaires et qui ont fait l'objet d'une programmation financière contractualisée au titre de la mesure B3.01 du PDR III dans le cadre du Programme de Revitalisation des Centres-Villes avec l'Etat, la Région et la CDC. Cette Convention a été signée le 19 mars 2002.

Pour assister la ville dans la mise en place des procédures et dispositifs indispensables à la mobilisation des partenariats privés et publics, une Direction de Programme est mise en place depuis le 01/01/2000 dans le cadre de la convention.

En sus des missions foncières et de direction de programme, la SODIAC, est opérateur de la ville sur le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement pour les actions ou opérations qui sont détaillées dans le chapitre suivant.

2. L'AVANCEMENT GENERAL DU PRU AU 31/12/2005

- 2 opérations sont terminées : îlot Rieul, îlot Monthyon (1^{ère} phase),
- 2 opérations sont en phase de clôture : OPAH, réhabilitation du Petit Marché,
- 2 opérations sont en cours de réalisation : îlot Grand Marché, îlot Océan,
- 2 opérations sont en phase étude avancée : îlot cathédrale, RHI multisite,
- 1 opération est en phase étude démarrage (définition de programme) : Galerie Leclerc,
- 1 opération est en suspend : îlot St jacques.

3. LES POINTS FORTS DE L'AVANCEMENT EN 2005

L'année 2005 a été marquée par :

- La relance dans l'animation du PRU avec l'arrivée d'un nouveau directeur de programme en juillet 2005 qui a permis de redonner un cadre institutionnel au PRU à travers la réactivation des comités de pilotage et l'institution des groupes de travail.
- La mise en place d'une stratégie de communication dont l'objectif est de créer de manière régulière et durable une reconnaissance des actions multiples entreprises par la ville dans le périmètre du PRU auprès des différents publics, partenaires et acteurs.
- La mise en place d'un nouveau nom donné au PRU, plus compréhensible pour le grand public : « Le Grand Carré » ainsi qu'une identité visuelle déclinable sur tous les chantiers du centre ville.
- La mise en place d'un site dédié « la Case Grand Carré » destinée à communiquer sur l'ambition de la ville de Saint-Denis pour son centre.

RAPPORT N° 06/4-45

- Le démarrage des travaux de construction du parking du Grand Marché accompagné en façade de la rue Maréchal Leclerc de surfaces de commerces et de bureaux.
- La fin des travaux de réhabilitation et de réaménagement du Petit Marché.
- Le démarrage des études opérationnelles de l'aménagement de l'îlot Cathédrale.
- Le diagnostic et le démarrage des études de restructuration et de redynamisation commerciale des Galeries Leclerc.
- La poursuite des acquisitions sur la ZAC Océan, le lancement de la phase APD du programme de construction du Pôle Océan, le démarrage des démolitions, l'élaboration des dossiers PC et CDEC du Pôle Océan et enfin la poursuite des négociations pour le tour de table investisseur pour la galerie commerciale et pour l'exploitation de la grande surface alimentaire et la moyenne surface « culture – loisirs ».

4. ANALYSE FINANCIERE GLOBALE DE L'OPERATION

Les bilans présentés ci-contre, proposent une « consolidation » de l'ensemble des sous – bilans des opérations du PRU.

EVOLUTION DU BILAN				
sous-opérations	DEPENSES TOTALES en K€ HT CRAC 2004	DEPENSES TOTALES en K€ HT CRAC 2005	ECART en K€ HT	commentaires
Direction de programme	1 375	1 743	368	prévisions 2007et 2008 direction prog
Etudes générales	801	801	0	
Ilot Monthyon	2 270	2 276	6	taxes foncières non provisionnées
Ilot Cathédrale	590	590	0	
RHI Multi Sites	1 413	1 420	7	
parking Rieul	1 400	1 400	0	
Foncier Recyclable	3 896	3 905	9	
Grand Marché	9 400	9 400	0	
Petit Marché	2 240	2 240	0	
OPAH	795	771	-24	phase de pré- clôture dépenses non réalisées
Portage foncier	0	0	0	
St Jacques	7 792	1 712	-6 080	
Galerie Leclerc		12 082	12 082	opération nouvelle
Ilot Océan	151 331	156 906	5 575	
TOTAL	183 303	195 246	11 943	

RAPPORT N° 06/4-45

L'évolution du bilan HT PRU entre CRAC 2004/CRAC 2005 : le budget a augmenté globalement de 11 943 000 € HT.

Analyse des écarts principaux :

- **la direction de programme** : augmentation du budget liée à l'inscription dans le bilan CRAC 2005 de deux années supplémentaires de financement de la direction de programme (2007 et 2008) afin d'assurer une continuité des missions engagées.
- **OPAH** : diminution des dépenses compte tenu de l'approche de la clôture du dispositif.
- **Galerie Leclerc** : cette opération n'était pas intégrée lors des précédents CRAC. En absence d'un programme définitif concernant la réhabilitation de l'ensemble immobilier, le bilan de cette opération se limite au coût d'acquisition, aux dépenses d'études et aux produits de gestion.
- **Ilot Saint Jacques** : dans l'attente des décisions de financement formulées dans le dossier que la ville doit déposer auprès de l'ANRU, le bilan ne prend en compte que la partie foncière correspondant aux acquisitions et aux recettes de charges foncières du programme de construction prévu dans l'ilot Nord.
- **ILOT OCEAN** : l'augmentation du bilan correspond à divers ajustements de dépenses et de recettes suite à l'affinement du programme ainsi qu'à la réalisation du programme Clos Basile destinés à proposer des logements aux propriétaires expropriés désireux de conserver un bien dans le quartier.

5. LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE ET SON EVOLUTION PAR RAPPORT AU CRAC PRECEDENT

La participation communale totale :

Elle s'établit comme suit :

- Un montant HT correspondant à la participation d'équilibre de chaque sous opérations.
- La TVA sur ces participations d'équilibre pour les sous opérations soumises à TVA ainsi que la prise en charge de la TVA sur les subventions versées en HT.
- Le reversement à l'opération des subventions touchées directement par la Ville au titre de l'opération.
- Les recettes prévisionnelles que peut attendre la Ville au titre de la valorisation du foncier qu'elle possède sur les îlots prioritaires.

Incidence de la TVA

RAPPORT N° 06/4-45

En l'état, le bilan prévisionnel ne générera pas de prorata de TVA non déductible en dépense 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 :

- ↳ La participation totale HT de la Commune est augmentée par rapport au montant approuvé dans le CRAC 2004 et s'établit à 37 725 000 € HT se décomposant comme suit :
- ↳ Participation globale hors Pôle Océan : 6 766 000 € HT,
- ↳ Participation globale Pôle Océan : 20 700 000 € HT,
- ↳ une participation en nature de 10 259 000 € (apport foncier ZAC Océan),
- ↳ soit une augmentation de 5 376 250 € HT

Il convient de rajouter à cette participation HT la TVA sur :

- ↳ Les subventions prévisionnelles attendues de l'Etat, la Région et la CDC, soumises à la TVA, qui génèrent une TVA complémentaire à la charge de la Commune de 380 000 €,

- ↳ La TVA sur les participations communales des sous opérations taxables : 2 179 000 €

Soit une participation en TTC réactualisée à 40 284 000 € TTC.

Cette augmentation sera régularisée dans le cadre d'un avenant N°9 à la Convention publique d'aménagement.

La participation communale pour l'année 2006

Compte tenu de l'avancement des opérations il est demandé à la collectivité une participation de 4 273 000 € TTC qui s'établit comme suit :

2 103 000 € TTC correspondant à la participation en cumulé de la ville sur l'ensemble des sous-opérations du PRU hors Pôle Océan ;

2 170 000 € TTC correspondant à la participation de la ville sur l'opération Pôle Océan.

La SODIAC ayant déjà demandé en début année 2006 un versement par anticipation d'un acompte de participation 2006 de 2 178 065 €, il reste 2 094 935 € à verser pour 2006

RAPPORT N° 06/4-45

Prévisionnel de participation communale pour l'année 2007

La participation de la ville sur l'exercice 2007 s'établit comme suit :

410 000 € TTC correspondant à la participation en cumulé de la ville sur l'ensemble des sous-opérations du PRU hors Pôle Océan ;

2 170 000 € TTC correspondant à la participation de la ville sur l'opération Pôle Océan ;

Soit au total 2 580 000 € TTC.

Prorogation de la concession :

La Convention de concession entre la ville et la SODIAC a une durée fixée à 10 ans à compter de sa transmission au représentant de l'Etat. Son échéance est donc fixée au 9 février 2010.

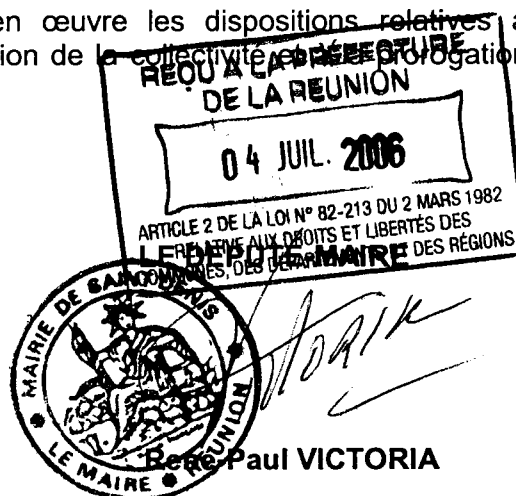
Pur le financement de la sous opération « Ilot Océan », l'AFD propose un prêt de 22 000 000 € dont une première tranche de 6 000 000 € mobilisable dès 2006 sur une durée de 5 ans.

Afin de permettre le remboursement de cet emprunt, par ailleurs garanti par la ville, il est proposé de proroger la concession pour une durée de 2 ans soit jusqu'au 9 février 2012.

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 2005 et ses annexes, tels que présentés par la SODIAC.
- D'approuver l'Avenant N°9 mettant en œuvre les dispositions relatives à l'augmentation du plafond de participation de la collectivité de la commune de la CPA pour une durée de 2 ans.

Je vous prie d'en délibérer.



NB Le CRACL produit par la SODIAC peut être consulté, sur demande, auprès de la DGA / ADU / Urbanisme, en Hôtel de Ville / 1^{er} étage – téléphone 0262-40-05-72.

DELIBERATION N° 06/4-45
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 22 juin 2006

OBJET

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

**CRAC 2005
AVENANT N° 9 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

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 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°06/4-45 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

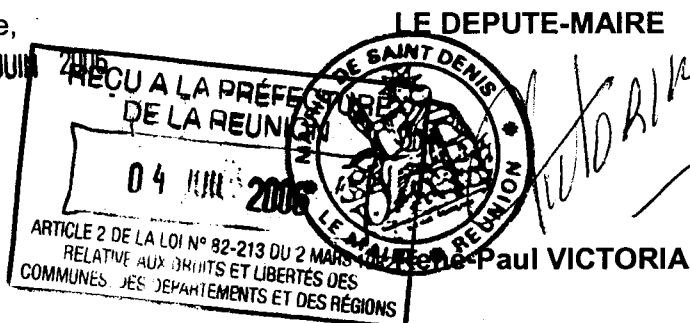
Approuve le CRACL 2005 relatif à la Convention Publique d'Aménagement des quartiers anciens du centre-ville présenté par la SODIAC, conformément aux termes de la convention.

ARTICLE 2

Approuve l'Avenant N°9 et autorise le Député-Maire à le signer.

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Saint-Denis, le 28 JUIL 2006



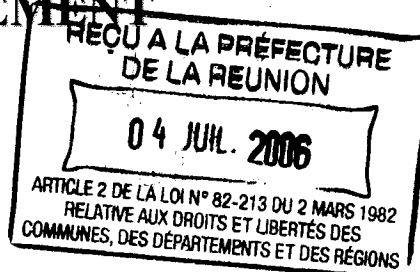
VILLE DE SAINT-DENIS

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE

AVENANT N° 9

AU TRAITE DE CONVENTION PUBLIQUE

D'AMENAGEMENT



CECI EXPOSE

ENTRE

La Commune de Saint-Denis, représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Député Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2001, et habilité aux fins de signature des présentes par délibération du

ET

La SODIAC, Société Aménagement d'Économie Mixte au capital de 4 380 200 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Madame Claudine MIROLO, sa Directrice Générale, habilité aux fins des présentes par une délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 17 mai 2005 .

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

Par délibération en date du 14 décembre 1999, le Conseil Municipal de Saint-Denis a confié la réalisation de « l'Opération de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du centre-ville de Saint-Denis » à la SODIAC par le biais d'une convention de concession conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Cette convention est devenue exécutoire le 9 février 2000.

La loi SRU ayant modifié le régime juridique des contrats d'aménagement, la mise en conformité de cette convention avec les dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 nouveaux du Code de l'Urbanisme a été approuvée par avenant n° 2 à la convention, après adoption par le Conseil Municipal en sa séance du 17 décembre 2001.

Par délibération n° 00/8-06 du 14 décembre 2000, l'aménagement de l'Ilot Océan a été intégré par extension au périmètre du Programme de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville dont l'aménagement a été confié à la SODIAC par voie de Convention Publique d'Aménagement.

Le 4 octobre 2002, le Conseil Municipal a décidé d'engager la concertation préalable à la création d'une ZAC pour l'aménagement du Pôle Océan (rapport 02/6-25). Lors de la même séance, la Ville a délibéré pour demander au Préfet d'ouvrir les enquêtes publiques et parcellaires préalables à une Déclaration d'Utilité Publique pour constitution des réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération projetée.

La Ville de Saint Denis a engagé l'opération d'aménagement Pôle Océan et en a confié la réalisation à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre Ville par l'avenant n° 5 à cette Convention approuvée au Conseil Municipal du 16 décembre 2002.

Depuis lors, et sous le contrôle de la Collectivité, les étapes suivantes ont été franchies :

- Création de la ZAC Océan : délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2003
- DUP des acquisitions foncières : arrêté de DUP du 15 juillet 2003
- Choix du lauréat du concours de conception du Pôle Océan : jury du 6 mai 2004
- acquisitions amiables (42 parcelles au 31/12/2005)
- lancement de l'opération Clos Basile (13 logements) destinée aux anciens propriétaires fonciers du site
- engagement des premières démolitions en 2005
- engagement des études de maîtrise d'œuvre sur le projet de construction (dossier de permis de construire engagé) et sur les espaces publics
- engagement de la négociation avec les investisseurs autour de la commercialisation (centre commercial, surface commerciales, hôtel et Park de stationnement) avec un objectif de dépôt du dossier CDEC en 2006

EXPOSE

1/ Evolution du programme et augmentation du bilan de l'opération Pôle Océan

Dans le cadre de l'avancement de l'opération pôle Océan, divers ajustements des dépenses ont été réalisés afin de répondre aux programmes et aux objectifs fixés par la collectivité .

Ainsi, l'opération Clos Basile (13 logements) située à proximité immédiate de l'opération Pôle Océan a été engagée afin d'offrir aux propriétaires fonciers concernés par l'opération Pôle Océan une possibilité de se reloger dans le quartier. Cette opération de 2 577 000 € a été intégrée au bilan de l'opération Pôle Océan.

Par ailleurs, le poste acquisitions foncières du bilan a été augmenté compte tenu de la pression du marché immobilier local, cette augmentation de 10 % correspond à un montant de 3 004 000€.

Enfin les postes frais généraux (frais financiers, taxes ...) ont été aussi augmentés et ajustés au programme afin d'intégrer des délais supplémentaires (durée d'emprunt) et un rééquilibrage en fonction de la taille des programmes lancés, cette augmentation correspond à un montant de 1 900 000 €

2/ Prorogation de la concession d'aménagement du PRU

La convention de concession entre la ville et la SODIAC a une durée fixée à 10 ans à compter de sa transmission au représentant de l'Etat. Son échéance est donc fixée au 9 février 2010.

Pour le financement de la sous opération « Ilot Océan », l'AFD propose un prêt de 22 000 000 € dont une première tranche de 6 000 000 € mobilisable dès 2006 sur une durée de 5 ans.

Afin de permettre le remboursement de cet emprunt, par ailleurs garanti par la ville, il est proposé de proroger la concession pour une durée de 2 ans soit jusqu'au 9 février 2012.

Le présent avenant a pour objet la régularisation de la convention publique d'aménagement afin de mettre en œuvre ces dispositions

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Le premier paragraphe de l'article 17-VI est modifié comme suit :

« Le montant maximal de participation de la Ville est modifié pour tenir compte des contraintes de réalisation de l'opération « Pôle Océan ». Est ainsi ajoutée une participation complémentaire de la Ville de 5 376 250 € HT .

Cette nouvelle participation augmente la contribution globale de la Ville à la CPA de Renouveau Urbain des Quartiers Anciens du Centre Ville de 5 376 250 € HT par rapport à la participation définie dans son avenant n°8 et la portent à un montant total de 37 725 000 € HT répartie en :

****Participation en nature :***

- à la ZAC Océan : 10 259 000 € HT (montant inchangé par le présent avenant)

- aux autres îlots du PRU : 0 € HT (nouveau montant par le présent avenant, diminution 2 400 000 €, foncier de Ilot St Jacques)

*** Participation d'équilibre :**

- à la ZAC Océan : 20 700 000€ HT (montant augmenté de 5 700 000 € par le présent avenant)
- aux autres îlots du PRU : 6 766 000 € HT » (montant augmenté par le présent avenant de 2 076 250 €)

Le reste de l'article 17-VI est inchangé.

Article 2 –L'article 5 portant sur « la date d'effet et durée de la concession » est modifié comme suit :

Le traité de concession est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La commune le notifiera à la Société en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter de la date de la réception par la société de cette notification.

Sa durée est fixée à **12 années** à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal de la concession, la concession expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

Article 3

Les clauses de la convention initiale et de son cahier des charges, signés en date du 09 février 2000 et modifiés par avenants n° 1 à 8, demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait en trois exemplaires originaux.

A Saint-Denis, le

Pour la SODIAC
La Directrice Générale
Claudine MIROLO

Pour la Commune de Saint-Denis
Le Député Maire
René Paul VICTORIA

Pièces annexes : -sous-bilan prévisionnel de l'opération « 103165-Pôle Océan »,
- bilan global de l'opération et évolution de la participation communale