

**OBJET GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC
POUR L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE
DANS LA ZA DU CHAUDRON**

Depuis l'année 2000, la Ville et la SODIAC sont en relation avec la société CMM pour relocaliser les installations de ladite société situées à l'angle des rues du karting et Lislet Geoffroy, sur un terrain d'environ 2 hectares situés ZAC du Triangle. En effet, les terrains actuellement occupés par la société CMM présentent un enjeu majeur pour la ville car leur acquisition permettra d'assurer une meilleure gestion de la circulation aux abords du parc des expositions (déplacement de la rue du karting) ainsi que la création de stationnement et l'extension future de cet équipement.

C'est la raison pour laquelle lesdits terrains ont été inscrits en emplacement réservé au PLU de la Ville de Saint-Denis. La libération des terrains destinés à la nouvelle implantation de la société CMM a nécessité plusieurs années de négociations car il convenait préalablement de reloger les entreprises de transport initialement installées sur le site.

Ces relogements ont été effectués au cours de l'année 2005 et la construction des futurs locaux de la société CMM sur la ZAC du Triangle est en cours d'achèvement. Néanmoins, le projet de réaménagement de ce secteur ne devant se réaliser qu'à moyen terme et la CINOR ne souhaitant pas acquérir dans l'immédiat un bâtiment qu'elle devra gérer provisoirement, la Ville a demandé à la SODIAC d'acquérir ledit bâtiment et de le louer à titre précaire dans l'attente de l'opérationnalité du projet.

A l'issue de ce portage foncier prévu pour une période de 4 ans, la SODIAC s'engage à rétrocéder ledit bâtiment à la Ville avec possibilité de substitution à la CINOR au prix d'acquisition initial, soit 3 898 920,00 €.

La durée de portage de 4 ans correspond au délai imposé par l'administration fiscale pour bénéficier d'un taux réduit sur les droits d'acquisition.

Un protocole, dont le projet est joint aux présentes, sera signé entre la Ville et la SODIAC concrétisant l'engagement de la SODIAC à lui rétrocéder l'immeuble et précisant les modalités de rétrocession.


En contrepartie de cet engagement, la SODIAC sollicite de la Ville la garantie à hauteur de 50 % d'un prêt de 3 988 920,00 € qu'elle envisage de mobiliser auprès de la Caisse d'Epargne pour assurer le financement de cette acquisition et des frais d'acquisition estimés à 90 000,00 €.

Caractéristiques du prêt à garantir

Emprunt auprès de la Caisse d'Epargne d'un montant de 3 988 920,00 €, selon les caractéristiques suivantes :

- durée 4 ans,
- taux maximum 4,70 %,
- modalités de remboursement du capital à terme,
- modalités de paiement des intérêts annuelles,
- garantie 50 % - Ville de Saint-Denis.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE

Paul VICTORIA

**OBJET GARANTIE D'EMPRUNT A LA SODIAC
POUR L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE
DANS LA ZA DU CHAUDRON**

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° 07/3-54 présenté par le Député-Maire 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

Accorde à la SODIAC la garantie de la Ville pour le remboursement de la somme de 1 994 460,00 €, représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 3 988 920,00 € destiné à financer l'acquisition (y compris frais d'acquisition) d'un immeuble classé en emplacement réservé au PLU de Saint-Denis, situé à l'angle des rues du karting et Lislet Geoffroy dans la Zone d'Activités du Chaudron.

En contrepartie de cette garantie, la SODIAC s'engage, si demande lui en est faite, à rétrocéder l'immeuble à la Ville à l'issue d'un délai de 4 ans au prix d'acquisition initial, soit 3 898 920,00 €.

ARTICLE 2

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

- durée 4 ans,
- taux maximum 4,70 %,

- modalités de remboursement du capital à terme,
- modalités de paiement des intérêts annuelles,
- garantie 50% - Ville de Saint-Denis.

ARTICLE 3

La garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt, 4 ans, à hauteur de la somme de 1 994 460,00 €.

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, prend l'engagement d'en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse d'Epargne 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 la Caisse d'Epargne et l'emprunteur.

ARTICLE 7

Autorise le Député-Maire à signer le protocole engageant la SODIAC à rétrocéder à la Ville le bien acquis dans le cadre de l'emprunt et précisant les modalités de cette rétrocession.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 9 OCT. 2007



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



PROTOCOLE VILLE- SODIAC POUR LE PORTAGE FONCIER DES BÂTIMENTS CMM

Entre

- la Ville de Saint-Denis, représentée par son Député-Maire, René-Paul VICTORIA, en vertu de la Délibération n° 07/3-54 du Conseil Municipal en séance du 1er octobre 2007 l'autorisant à signer le présent Protocole ;

et

- la SODIAC représentée par sa Directrice Générale, Claudine MIROLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de la SODIAC du 17 mai 2005.

1. PREAMBULE

En 1999, la société CMM a un projet de réhabilitation, d'extension et de regroupement de ses activités dans l'immeuble dont elle est propriétaire sur le site du Chaudron à l'angle des rues du Karting et Lislet Geoffroy.

Ces terrains étant situés dans l'emprise réservée à l'amélioration de la circulation aux abords du Parc des Expositions (déplacement de la rue du Karting), et à la future extension de cet équipement, la Ville de Saint Denis et la CINOR ont négocié avec les représentants de la société CMM, l'abandon de leur projet en contre partie du regroupement de leurs activités sur un autre site de la Ville.

Le site retenu est un terrain d'environ 2 hectares situé dans la ZAC du Triangle.

La libération des terrains destinés à cette implantation a nécessité plusieurs années de négociations car il convenait préalablement de reloger les entreprises de transport initialement installées sur le site. Ces relogements ont été effectués au cours de l'année 2005 et la construction des futurs locaux de la société CMM a démarré en début d'année 2006 pour une livraison en septembre 2007.

Le 24 mars 2004, après accord de la CINOR, la SODIAC a signé avec la société CMM, un protocole visant à la fois la cession par la SODIAC à CMM du terrain de la ZAC Triangle et l'acquisition par la SODIAC ou toute personne publique qu'elle se substituera de l'immeuble propriété de CMM.

Le projet de déplacement de la rue du Karting et de l'extension du Parc des Expositions ne devant se réaliser qu'à moyen terme et la CINOR ne souhaitant pas acquérir dans l'immédiat un bâtiment qu'elle devra gérer provisoirement, la Ville a demandé à la SODIAC d'acquérir ledit bâtiment et de louer à titre précaire les locaux rendus disponibles par le départ de CMM dans l'attente de l'opérationnalité du projet.

La capacité de ce bâtiment est la suivante :

- sur un terrain de 4 335 m² :

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 01/10/2007
En annexe à la Délibération N° 07/3-54

LE MAIRE



- 2 160 m² de stockage
- 738 m² de bureaux en étage
- 750 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les besoins en stationnement de ce bâtiment sont assurés par un parking de 228 places (105 places en surface et 123 places en sous sol) propriété pour moitié de la société CMM et pour moitié de la société Monsieur Bricolage. La société CMM s'est engagée à louer à la SODIAC les places de stationnement dont elle a la jouissance dans le cadre des droits qu'elle détient dans ledit parking.

Le prix d'acquisition est de 3 898 920,00 € (pour une estimation du service des Domaines de 3 400 000 € avec marge de négociation de 10 % et indemnité complémentaire de 10 % due à l'existence de l'emplacement réservé). Les frais d'acquisition sont estimés à 90 000 €, soit un total à financer de 3 988 920 €.

Le Conseil d'Administration de la SODIAC en date du 28 août 2006 a accepté ce portage foncier pour le compte de la Ville, sous les réserves suivantes :

- garantie par la Ville de 50 % de l'emprunt mis en place par la SODIAC pour le financement de cette acquisition,
- signature entre la Ville et la SODIAC d'un Protocole de reprise de l'immeuble par la Ville, à des conditions financières garantissant une opération équilibrée financièrement pour la SODIAC.

2. HYPOTHESES DE GESTION DURANT LES 5 ANS DE PORTAGE

1°) Hypothèses de recettes de loyers

Le Protocole signé avec la société CMM prévoit les dispositions suivantes.

- De la date d'acquisition prévue au 30/09/2007 jusqu'au 30/11/2007, date prévisionnelle de livraison des locaux construits pour CMM sur la ZAC du Triangle, il est prévu de maintenir la société CMM sur 1 360 m² d'entrepôt, 400 m² de bureaux et 450 m² de locaux commerciaux. Cette location aura lieu gratuitement, en contre partie du report du paiement au 30/11/2007 d'une partie du prix (1 906 920 €).
- Maintien de la société C Technologie dans les locaux qu'elle occupe actuellement soit 300 m² de locaux commerciaux gratuitement jusqu'au 30/11/2007, puis moyennant un loyer de 4 500 € HT par mois jusqu'au 01/08/2008, date prévisionnelle de livraison des locaux réalisés dans l'immeuble THALES (ZAC Triangle).
- A compter du 01/12/2007, libération par CMM du local à usage d'entrepôt (1 360 m²) et maintien de CMM dans les bureaux (400 m²) et local commercial (450 m²) jusqu'au 01/08/2008 moyennant un loyer de 13 500 € HT par mois.
- Un local de bureaux en étage est loué par bail commercial à la société CIS pour une superficie de 338 m² et un loyer de 30 000 € par an.
- Un local à usage d'entrepôt d'une superficie de 800 m² sera loué précairement à la société NORDEV du 01/10/2007 au 31/12/2008 (fin prévisionnelle des travaux d'extension du parc des expositions) pour un loyer de 8 800 € HT par mois.
- Les indemnités d'occupation fixées à la libération des locaux par CMM et C Technologie (30/06/2008) et par NORDEV (31/12/2008) seront les suivants : 10 € HT/m²/mois pour les locaux d'entrepôts, 13 € HT/m²/mois pour les locaux à usage de bureaux et 15 € HT/m²/mois pour les locaux à usage commercial.

Sur ces bases et en tenant compte d'un taux de vacance de 10 % et d'un taux d'impayés de 5 %, les montants annuels des recettes de loyers seront les suivants :

- du 01/10/2007 au 31/12/2007 51 900 € HT,
- année 2008 401 750 € HT,
- années 2009 et 2010 413 610 € HT par an,
- jusqu'au 30/09/2001 310 208 € HT.

2°) Hypothèses de dépenses de charges

Les charges d'exploitation de ce bien immobilier sont les suivantes :

- location des places de parking à la société CMM : 74 520 € (114 places),
- taxe foncière : 30 000 €,
- assurance PNO, charges courantes d'entretien et frais de gestion : 27 000 €,
- frais financiers sur emprunt : 187 500 € (sur la base d'un emprunt de 3 989 000 € avec remboursement in fine et d'un taux de 4,70 % par an),

soit un total de charges annuelles de 320 000 € (non compris les éventuels travaux de remise en état des locaux avant relocation).

3. DETERMINATION DU PRIX DE RETROCESSION A LA VILLE

Le montant des recettes de loyer sur les 4 années de portage s'élève à 1 591 000 € HT.

Le montant des charges pour ces 4 années s'élève à 1 368 000 € auxquelles il convient d'ajouter 36 500 € HT correspondant à des travaux de création d'un mur de séparation sur la partie des locaux à usage de stockage pour permettre la location de 800 m² à la société NORDEV et d'éventuels travaux de remise en état avant relocation des locaux.

Il est précisé que la durée de portage de 4 ans correspond au délai imposé par l'administration pour bénéficiaire du taux réduit sur les droits d'acquisition.

Pour que cette opération de portage pour le compte de la Ville soit équilibrée pour la SODIAC, le prix de rétrocession à la Ville doit donc être fixé au coût d'acquisition initial soit 3 988 920 €.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

- La Ville de Saint-Denis demande à la SODIAC d'acquérir l'immeuble édifié sur les parcelles cadastrées BL n° 319 et 320 tel que décrit en préambule, le dit bien immobilier étant situé dans l'emplacement réservé au PLU pour création de voirie et extension du Parc des Expositions.
- La Ville de Saint-Denis s'engage à garantir à 50 % l'emprunt de 3 988 920 € que va mobiliser la SODIAC pour financer cette acquisition d'un montant de 3 898 920 € ainsi que les frais d'acquisition estimés à 90 000 €.

- La SODIAC s'engage à rétrocéder ledit bien à la Ville de Saint-Denis avec possibilité de substitution au profit de la CINOR à l'issue du portage foncier soit le 30 septembre 2011 au prix de 3 898 920 €.
- Durant cette période de portage foncier, la SODIAC louera à titre précaire les locaux rendus disponibles par le départ de la société CMM.
- Si, à l'issue du délai du 30/09/2011, la Ville de Saint-Denis (ou la CINOR) renonçait à cette rétrocession, la SODIAC retrouverait la libre disposition du bien et pourrait soit l'aliéner soit réaliser un projet conforme au document d'urbanisme en vigueur.

Fait à Saint-Denis,
Le

PJ - Plan cadastral
- Avis des Domaines