

**OBJET    CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**  
**DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

**CRAC DE PRE-CLOTURE**

---

**RAPPEL**

La convention de concession portant sur le Programme de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 septembre 1999 et signée le 17 janvier 2000 pour une durée prévisionnelle de dix ans.

Depuis son engagement, neuf avenants ont été adoptés par le Conseil Municipal dont l'avenant n° 9 qui a porté la durée de l'opération à douze ans.

Les programmes et actions relevant de cette convention de concession ont fait l'objet de treize sous-opérations :

1) restructuration d'îlots prioritaires

- Ilot Chatel - Guyon (parking et case Rieul),
- Ilot Cathédrale - Mazeau,
- Ilot du Grand Marché,
- Ilot du Petit Marché,
- Ilot Monthyon,
- Ilot Saint-Jacques,
- Ilot Océan ;

2) interventions en secteur diffus

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
- acquisition/ réhabilitation de surfaces vacantes ou laissées en friche pénalisant les continuités commerciales et urbaines,
- résorption des poches d'habitat insalubre ;

3) mission foncière

- examen des DIA et exercice délégué du droit de préemption ;

4) direction de programme

- direction du Programme de Renouvellement Urbain,
- études générales nécessaires à animer le dispositif PRU.

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.

## **1. ENGAGEMENT DE LA CLOTURE DE LA CONCESSION**

Sur les treize sous opérations relevant de la concession, dix concernent des opérations ou missions terminées.

Seules trois sous-opérations (Ilot Océan, Ilot Saint-Jacques et Galeries Leclerc) n'ont pas, hormis les acquisitions foncières et les études, été engagées opérationnellement.

La poursuite de ces opérations, réorientées tant dans leur programme que leurs modalités de réalisation ou de financement nécessitera la contractualisation avec la Ville d'un avenant à la convention de concession.

Or cet avenant aura un impact important sur l'économie générale du projet et pourrait être considéré comme dénaturant la convention d'origine, justifiant une requalification en nouvelle concession soumise à une mise en concurrence propre à ce type de contrat.

Des opérations de cette envergure ne peuvent se dérouler dans un cadre contractuel fragilisé.

C'est pourquoi il a été proposé de résilier et clôturer d'un commun accord, la concession du PRU afin de permettre à la Ville de poursuivre, selon les modalités qu'elle décidera, la mise en œuvre des derniers îlots opérationnels.

C'est la raison pour laquelle, la SODIAC présente au titre de la convention de concession du PRU, un CRAC de pré-clôture préfigurant le bilan de clôture foncière, financière et comptable qui sera présenté au cours du second semestre 2009.

Les éléments financiers présentés dans la présente délibération seront réajustés selon les vérifications effectuées dans la période de clôture.

## **2. ETAT D'AVANCEMENT DES OPERATIONS AU 31/12/2008**

### **• Ilot Chatel - Guyon**

Sur cet îlot, la convention publique d'aménagement n'intègre au niveau financier que la réalisation d'un parking de quatre-vingt-dix places à usage public qui a été cédé à une SCI qui le loue à la SODIPARC.

Ce parking a été livré en juin 2002.

### **• Ilot Cathédrale**

La mission réalisée par la SODIAC dans le cadre de cette sous opération a concerné :

- l'aménagement des ruelles Saint-Paul, Edouard et Mazeau comme espaces publics de promenade et de découverte urbaine et historique ;
- la création ou le renforcement des réseaux (EU,EP, AEP, téléphone, BT, éclairage public).

## Rapport n° 09/2-26

Les travaux ont démarré en avril 2007 et ont réceptionnés en octobre 2007.

- **Grand Marché**

- La première tranche de la phase 1 du projet a consisté en la réalisation du parking public en ouvrage et sa façade de commerces et bureaux ainsi que le traitement de l'allée « Fourcade » entre ce nouveau bâtiment et la Halle. Le parking a été livré en août 2006 et les commerces et bureaux en avril 2007.
- La seconde tranche de la phase 1 du projet a consisté à réaménager la rue Maréchal Leclerc dans sa portion entre la rue de Paris et la rue Gasparin avec un traitement qualitatif des espaces piétons, en cohérence avec le parti d'aménagement de la rue Maréchal Leclerc dans son linéaire totalement piéton.
- La phase 2 du projet (tranche conditionnelle du concours d'architecte) qui prévoyait la démolition du bâtiment communal donnant sur la rue Gasparin, et la réalisation de l'extension du Centre Dramatique Régional de l'Océan Indien n'a pas été engagée.
- Enfin les travaux de réhabilitation de la Halle n'ont pas démarré par absence de financement. Seules les études hors aménagement intérieurs ont été réalisées. Celles-ci ont été remises aux services techniques de la Ville au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008.

- **Petit Marché**

Les travaux réalisés par la SODIAC ont consisté en :

- la remise aux normes de la Halle couverte.
- l'amélioration des relations de la Halle à son environnement immédiat :
- réhabilitation de la façade principale et amélioration de la liaison avec la rue Maréchal Leclerc,
- ouverture plus importante de la Halle vers le marché plein-vent,
- requalification du parking et de son accès au marché.

La remise d'ouvrage à la collectivité a été réalisée en décembre 2005.

- **Ilot Monthyon**

Une première phase de l'aménagement de cet îlot a été réalisée sur deux parcelles acquises par exercice du droit de préemption.

Cette opération a consisté à acquérir les parcelles concernées, à effectuer les travaux de démolition, à céder un terrain à un promoteur privé pour la réalisation d'un programme de logements en accession, et à transférer un terrain à la SODIAC pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Cette première phase est terminée depuis 2003.

La nécessité de mettre en place une procédure d'acquisition coercitive (DUP) pour l'aménagement du carrefour Monthyon/ Ruisseau des Noirs et l'important déficit prévisionnel de la deuxième phase de l'aménagement ont conduit la collectivité à surseoir à sa réalisation. Les parcelles nécessaires à l'aménagement du carrefour ont été classées en emplacement réservé au PLU de Saint-Denis.

Un reliquat de foncier d'environ 500 m<sup>2</sup> reste disponible sur cet îlot. Dans le cadre de la clôture de la concession du PRU, la SODIAC propose un transfert à son bénéfice de cette propriété au prix de 149 000 €.

- **Ilot Saint-Jacques**

Ce programme prévisionnel d'aménagement de l'îlot Saint Jacques a été proposé par la Ville en partenariat avec le GIP du GPV, les services de l'Etat et le Diocèse pour les entités foncières de la première phase. Sur la base de ce programme, un dossier de demande de financements ANRU a été élaboré par la Ville.

La demande de financement pour les aménagements de cet îlot n'ayant pas été pris en compte par l'ANRU à la hauteur des attentes de la Ville, il a été décidé :

concernant le programme des espaces publics

- de réaliser les études d'avant projet des aménagements de l'îlot mais de surseoir au lancement des travaux. Le dossier d'avant projet ainsi que l'estimation des travaux ont été remis aux services techniques de la Ville au 1er trimestre 2008 ;
- de rétrocéder à la Ville les terrains acquis par la SODIAC dans le cadre de cette sous opération et destinés à devenir l'assiette des futures emprises publiques ;

concernant le programme des équipements publics

- la Ville a décidé en juin 2008 l'abandon de l'implantation du CCAS ; les locaux destinés à cette implantation recevront un programme de bureaux ;
- la Ville a décidé l'abandon d'une crèche publique dans cet îlot ; l'équipement dédié à la petite enfance sera acquis et géré par une association privée (Association Babyland) ;
- les terrains destinés à la création d'une salle polyvalente et de « l'espace jeunes » seront rétrocédés à la Ville.

- **Ilot Océan**

L'ensemble des terrains a été acquis soit par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, soit par voie d'expropriation.

Les travaux de démolition ont été réalisés à l'exception de deux constructions qui restent occupées par les anciens propriétaires. (parcelles AE 436 et AO 371).

## Rapport n° 09/2-26

Le marché de démolition a présenté la caractéristique d'être un marché Haute Qualité Environnementale avec déconstruction préalable, recyclage des matériaux et traçabilité des déchets mis en décharge.

La première phase des travaux d'aménagement a consisté en :

- les recalibrage et renouvellement du boulevard de l'Océan,
- la réalisation des deux giratoires « Pasteur » et « Océan »,
- la réalisation de la Gare routière provisoire sur le front de mer de Saint-Denis.

Ces travaux ont été réceptionnés en début d'année 2007.

Le bilan de pré-clôture a été établi en prenant en compte une rétrocession du foncier au prix de revient du foncier nu et libéré soit prix d'acquisition + frais d'acquisition + évictions commerciales + frais de relogement + travaux de démolitions et d'infrastructure réalisés, soit un montant de 37 000 000 €. Les emprunts non soldés seront transférés à la Ville.

### • Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

La mission de la SODIAC s'est exercée dans le cadre d'une convention d'OPAH contractualisée entre la Ville, la Région, l'ANAH et l'Etat le 28 septembre 2001 pour les exercices 2001, 2002 et 2003.

A compter du 1er septembre 2002, une mission de MOUS d'accompagnement social des familles locataires d'immeubles à réhabiliter en OPAH est mise en place en complément de l'équipe technique, et cofinancée à parité par l'Etat et la Ville.

Fin 2003, la convention Ville/ Région/ ANAH/ Etat a été prolongée jusqu'en 2006 pour porter sa durée totale à cinq ans.

### • Acquisition/ réhabilitation pour continuité commerciale (Galeries Leclerc)

Dans le cadre de la concession d'aménagement du PRU, la SODIAC a acquis en 2004, en concertation avec la commune l'ensemble immobilier Galeries Leclerc, pour un montant de 7 600 000,00 euros, en vue de la restructuration de la Galerie, et de la reconfiguration des logements et des bureaux.

Les études ont été engagées en 2005 afin de répondre aux différentes attentes de la commune et notamment la réalisation d'un parking public, mesure compensatoire au pôle Océan dans le cadre de la convention signée entre la CCI et la Ville de Saint-Denis.

Cependant, le choix du tracé du futur Tram Train en Centre-Ville de Saint-Denis imposant des contraintes de limitation des accès des parkings publics sur la rue Guyon, le projet de parking public a dû être abandonné.

En l'absence de décision de la Ville sur un nouveau programme, la SODIAC a réorienté la programmation de ce projet vers un ensemble plus simple sans démolition du bâtiment C (façade de la rue Guyon), tout en conservant l'objectif de revitalisation urbaine par la refonte de l'organisation commerciale de la galerie avec un recentrage du flux commercial sur une seule allée traversant l'îlot.

## Rapport n° 09/2-26

De nouvelles études ont été engagées en ce sens à partir de 2007.

Elles seront remises à la Ville dans le cadre de la rétrocession.

Le solde de l'emprunt mobilisé pour l'acquisition de cet ensemble immobilier sera rétrocédé à la commune

- **RHI**

Cette mission a été réalisée dans le cadre d'une convention financière Ville/ Etat qui a pris fin au 31 octobre 2007.

Elle a permis le relogement de trente-trois familles dans le parc social et quinze familles dans le parc privé. Ces familles ont bénéficié d'un accompagnement pré et post relogement.

Faute d'application de procédures contraignantes vis-à-vis des propriétaires, seules trois poches d'insalubrité ont été traitées (28 rue des Limites, 11-14 rue des Sables et 9 rue Bouvet).

A l'issue de la mission de la SODIAC au 31 octobre 2007, il restait trente-huit familles non relogées.

Ces familles ont été orientées vers les dispositifs d'accompagnement social institutionnels.

- **Mission foncière**

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement, la Ville a délégué à la SODIAC son droit de préemption urbain dans le périmètre, pour maîtriser des biens, terrains ou friches dont le recyclage permettrait de compléter un linéaire discontinu ou de combler telle ou telle dent creuse.

Dans le cadre de la clôture, il est proposé de rétrocéder à la Ville l'ensemble du foncier acquis au titre cette mission au prix d'acquisition initial + frais d'acquisition.

Le solde de l'emprunt mobilisé pour les acquisitions par préemption sera transféré à la Ville.

- **Direction de Programme**

La Direction de Programme a été mise en place au sein de la SODIAC conformément à la convention de concession dès le 1er janvier 2000.

Ses missions ont été les suivantes :

- s'assurer de la parfaite adéquation entre le programme, les politiques publiques des partenaires et le projet urbain de la collectivité ;
- animer le dispositif en mobilisant les partenaires extérieurs et les opérateurs et en impulsant et organisant leurs interventions ;

## Rapport n° 09/2-26

- suivre le déroulement du projet de manière permanentes dans es dimensions sociales, économiques, financières et urbanistiques dont entre autres, l'aménagement urbain des îlots prioritaires ;
- préparer et animer les comités techniques et les comités de pilotage ;
- mettre en œuvre la politique de communication décidée par la collectivité.

Cette mission a été arrêtée au 31 mars 2008.

- **Etudes générales**

Les études générales du PRU ont été lancées au cours de l'année 2000.

Elles avaient comme objectifs principaux :

- a) de préciser et prioriser en matière d'urbanisme, d'habitat et de développement commercial, le programme d'aménagement prévu à la convention et d'établir les conditions d'engagement d'une OPAH et d'un FISAC ;
- b) de tester les conditions de faisabilité des réhabilitations d'immeubles anciens en OPAH ;
- c) de proposer aux partenaires Etat - Région et CDC un cadre global d'intervention du PDR3 mesure B3.01. « revitaliser les centres agglomérés anciens ».

Ces études ont été le support indispensable à l'élaboration du dossier de candidature au Programme Régional de Revitalisation des Centres-Villes déposé par la Ville en juin 2001.

En outre, le volet d'études commerciales a permis, de déclencher la dynamique d'élaboration du dossier FISAC et de le déposer auprès du DRCAT en juin 2002.

### **3. ANALYSE FINANCIERE GLOBALE DE L'OPERATION**

Le bilan de pré-clôture présenté ci-dessous, propose une « consolidation » de l'ensemble des bilans des sous opérations du PRU.

<b>Sous opérations</b>	<b>Dépenses en K€ HT</b>	<b>Recettes hors participation Ville en K€ HT</b>	<b>Participation communale d'équilibre</b>
<b>Direction de programme</b>	1 585	636	949
<b>Etudes générales</b>	623	158	465
<b>Ilot Monthyon</b>	2 291	2 035	256
<b>Ilot Cathédrale</b>	711	234	477

Rapport n° 09/2-26

Sous-opérations	Dépenses en K€ HT	Recettes hors participation Ville en K€ HT	Participation communale d'équilibre
RHI Centre-Ville	660	530	130
Ilot Rieul	1 389	1 401	- 12
Foncier recyclable	2 988	2 593	395
Ilot Saint-Jacques	1 908	1 591	317
Grand Marché	9 569	8 153	1 416
Petit Marché	2 263	1 162	1 101
OPAH	760	279	481
Galerie Leclerc	12 267	10 955	1 312
Ilot Océan	69 746	40 591	* 29 155
<b>TOTAL</b>	<b>106 760</b>	<b>70 318</b>	<b>36 442</b>

\* Cette somme inclut pour 10 769 000 € l'apport en nature de terrains par la Ville.

Le montant définitif des participations d'équilibre de la Ville ne pourra être arrêté qu'à la clôture comptable de la concession qui prendra en compte les dépenses réelles de l'année 2009, notamment les frais financiers qui seront fonction de la date de règlement par la Ville des rétrocessions foncières et du solde de sa participation.

**4. LES RETROCESSIONS FONCIERES A LA VILLE DANS LE CADRE DE LA CLOTURE**

Sous opérations	Montant rétrocession	Emprunt transféré	Montant à régler
Foncier recyclable	1 187	225	962
Ilot Saint-Jacques	956		956
Galeries Leclerc	7 697	1 374	6 323
Ilot Océan	37 297	16 291	21 005
<b>TOTAL</b>	<b>47 137</b>	<b>17 890</b>	<b>29 246</b>



**5. LE SOLDE DES PARTICIPATIONS D'EQUILIBRE A REGLER PAR LA VILLE**

<b>Sous-opérations</b>	<b>Montant total participation</b>	<b>Montant participations réglées</b>	<b>Montant participation à régler</b>
<b>Direction de programme</b>	949	502	447
<b>Etudes générales</b>	465	651	- 186
<b>Ilot Monthyon</b>	256	282	- 26
<b>Ilot Cathédrale</b>	477	518	- 40
<b>RHI Centre-Ville</b>	130	255	- 124
<b>Ilot Rieul</b>	- 12	0	- 12
<b>Foncier recyclable</b>	395	558	- 163
<b>Ilot Saint-Jacques</b>	317	370	- 53
<b>Grand Marché</b>	1 416	1 850	- 434
<b>Petit Marché</b>	1 101	1 303	- 202
<b>OPAH</b>	481	502	- 21
<b>Galerie Leclerc</b>	1 312	0	1 312
<b>Ilot Océan</b>	29 155	23 536	5 619
<b>TOTAL</b>	<b>36 442</b>	<b>30 327</b>	<b>6 117</b>

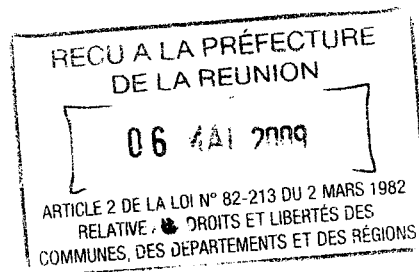
Ceci exposé, je vous propose :

- d'approuver la clôture anticipée de la convention de concession du PRU de Saint Denis, les comptes de clôture définitifs devant vous être présentés durant le second semestre 2009 ;
- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant De l'opération de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville valant compte de pré-clôture tels que présentés par la SODIAC ;
- de mettre fin à la délégation à la SODIAC du droit de préemption urbain dans le périmètre de la concession d'aménagement ;

**Rapport n° 09/2-26**

- d'approuver le principe des rétrocessions foncières au prix d'acquisition initial plus frais d'acquisition pour les sous opérations « foncier recyclable », « Ilot Saint Jacques » et « Galeries Leclerc » et au prix d'acquisition initial + frais d'acquisition + évictions commerciales + frais de relogement + travaux de démolition + travaux d'aménagement pour « l'îlot Océan ». Ces rétrocessions feront l'objet d'une Délibération ultérieure dès transmission par France Domaine de leur estimation ;
- d'approuver les bilans de clôture prévisionnel actant une participation globale de 36 443 000 € (y compris 10 769 000 € d'apport en nature de terrains) dont 30 326 000 € ont déjà été réglés par la Ville soit un versement complémentaires prévisionnel de 6 117 000 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET    CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
          DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

**CRAC DE PRE-CLOTURE**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu la Loi n° 2000-2108 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relatives aux concessions d'aménagement ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 09/2-26 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE**

*9 abstentions  
(dont 3 votes par procuration)*

*pour*

<i>Monsieur FOURNÉL Dominique, Mesdames ALLIÉ Carmen, TROTET Maryse, Monsieur INGAR Iqbal, Madame HOARAU Patricia, Messieurs BARDIÈRE Jean-Michel, VICTORIA René-Paul, Christian ALBANY et Madame LOCATE Raziah</i>	<i>autres membres présents et mandatés</i>
---	--

**ARTICLE 1**

Approuve la clôture anticipée au 31 décembre 2009 de la convention de concession du PRU de Saint-Denis.

**ARTICLE 2**

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant de l'opération de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis tels que présentés par la SODIAC.

**ARTICLE 3**

Décide de mettre fin à la délégation à la SODIAC du droit de préemption urbain dans le périmètre de la concession d'aménagement.

**ARTICLE 4**

Approuve le principe des rétrocessions foncières au prix d'acquisition initial plus frais d'acquisition pour les sous opérations « foncier recyclable », « Ilot Saint Jacques » et « Galeries Leclerc » et au prix d'acquisition initial + frais d'acquisition + évictions commerciales + frais de relogement + travaux de démolition + travaux d'aménagement pour « l'ilot Océan ».

**ARTICLE 5**

Approuve les bilans de clôture prévisionnel actant une participation globale de 36 443 000 € (y compris 10 769 000 € d'apport en nature de terrains) dont 30 326 000 € ont déjà été réglés par la Ville soit un versement complémentaires prévisionnel de 6 117 000 €.

**ARTICLE 6**

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal sous l'article 2042 et la fonction 824.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 4 MAI 2009

