

**OBJET PRINCIPE DE REPRISE DE L'OPERATION
DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ANCIENS
DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

La Commune de Saint-Denis a engagé en 1999 une opération d'urbanisme dite « opération de renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis », dont elle a confié à la SODIAC, par voie de convention de concession signée le 13 décembre 2000, l'étude et la réalisation.

Le coût financier estimé de cette opération était alors évalué à 147 796 000 F (soit environ 22 531 000 €) avec une participation de la Commune de 29 426 000 F (environ 4 486 000 €) sur dix ans, soit 19,91 %, tous les outils financiers réglementaires et opérationnels devant être mobilisés (OPAH, FISAC, ZPPAUP, ZAC, RHI, PRI, etc...).

Le principe de la réalisation de l'opération d'aménagement aux risques financiers de la Commune a été posé dans les articles 3 et 5 de la convention de concession.

Au terme de l'article 3 de ladite convention, la Commune s'est engagée à garantir, dans des conditions prévues par le cahier des charges, en cas de demande par les organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la SODIAC contractera pour la réalisation de ces opérations et à inscrire, en conséquence, à son budget les ressources correspondantes.

L'article 5 précise quant à lui que l'aménagement de la zone sera réalisé sous la direction et le contrôle de la Commune à ses risques financiers.

Depuis lors, l'opération d'aménagement, tout comme la convention de concession, ont connu de nombreuses évolutions, qui se sont manifestées par l'élargissement progressif de l'objet de l'opération et l'accroissement des missions confiées à la SODIAC dans ce cadre.

Les principales évolutions sont les suivantes.

1. Par Délibération du 14 décembre 2000, le périmètre de l'opération d'aménagement visée ci-dessus a été élargi à l'Ilot Océan, dont l'aménagement a été concédé à la SODIAC par voie d'avenant n° 1.
2. Dans le cadre du programme de renouvellement urbain 2001-2006 (PRU), une convention a été conclue entre la Commune, l'Etat, la Région et la Caisse des Dépôts et Consignations fixant la participation de chacun à ce projet communal. Par Délibération du 17 décembre 2001, le Conseil Municipal a approuvé la conclusion de cette convention et autorisé la SODIAC à demander et à percevoir les subventions publiques relatives aux actions figurant dans la convention et dont la Commune lui a confié la réalisation au titre de la convention publique d'aménagement conclue en 2000.
3. Par Délibération du 4 octobre 2002, le Conseil Municipal a décidé d'engager la concertation préalable à la création d'une ZAC pour l'aménagement de l'Ilot Océan et a demandé au Préfet d'ouvrir les enquêtes publiques et parcellaires préalables à une Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération projetée.

Rapport n° 09/2-27

Dans cette perspective, la SODIAC s'est vu confier, par voie d'avenant n° 5 à la convention publique d'aménagement (conclu en mars 2003), une mission globale de conduite de l'opération incluant l'engagement de l'ensemble des études nécessaires à la définition du projet de « ZAC Pôle Océan », lequel devait comprendre :

- la poursuite des acquisitions foncières jusqu'à la maîtrise complète du périmètre opérationnel,
- l'engagement des premiers travaux de libération et d'aménagement du site.

A ce stade, le bilan total prévisionnel de la l'opération de renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville, intégrant l'opération d'aménagement du Pôle Océan était réévalué à 59 653 000 € HT et prévoyait une participation prévisionnelle de la Commune à hauteur de 13 779 750 € HT, dont 9 000 000 € correspondant à la sous-opération de la « ZAC Pôle Océan ».

La création de cette ZAC ainsi que le programme prévisionnel des constructions et équipements publics ont été approuvés par Délibération n° 03/4-03 du 30 septembre 2003. La ZAC devait ainsi comprendre :

- sur l'Ilot Océan (zone de 3 ha incluse dans le périmètre de la ZAC de 11 ha) :
 - . un parking public de grande capacité,
 - . un centre commercial et un complexe cinématographique,
 - . des locaux tertiaires et un pôle hôtelier, des logements,
 - . le réaménagement du pôle d'échange de transports en commun,
 - . l'aménagement des voiries d'accès au projet ;
- des opérations de constructions et de logements (220 à 260) de taille moyenne ;
- des espaces publics complémentaires du programme des constructions à réaliser, en l'occurrence :
 - . un accès au parking public,
 - . le déplacement de la gare routière le long du Boulevard de l'Océan,
 - . le réaménagement du Boulevard Lancastel et de la Bande Littorale,
 - . l'aménagement du Mail de l'Océan et du Cours Leclerc,
 - . le dévoiement de la rue des Limites.

4. Le 15 juillet 2004, l'avenant n° 8 à la convention publique d'aménagement est venu encore élargir les missions de la SODIAC, laquelle s'est trouvée chargée à compter du 1er juillet 2004 :

- de réaliser l'aménagement de la « ZAC Pôle Océan » : conduite opérationnelle et réalisation des équipements publics ;
- de réaliser l'ensemble immobilier "Pôle Océan" comprenant : galerie commerciale, multiplexe cinéma, bureaux, logements, parkings de stationnement correspondants ;
- de réaliser des programmes immobiliers de commerces et logements hors de cet ensemble immobilier « Pôle Océan » mais dans le périmètre de l'opération de renouvellement urbain du Centre-Ville, destinés prioritairement à faciliter par dations et échanges les acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la ZAC.

Rapport n° 09/2-27

A ce stade, le montant global prévisionnel de l'opération était réévalué à 151 331 000 € HT, impliquant une participation de la Commune réévaluée à 32 348 750 €, soit un montant pratiquement sept fois supérieur au montant initial, la part de la participation de la Commune ayant été augmentée d'autant, et continuant de représenter environ 20 % des financements prévisionnels de l'opération.

Aujourd'hui, du fait notamment de l'élargissement sensible de son objet, alors que l'opération de renouvellement urbain du Centre-Ville devait être réalisée sur dix ans, celle-ci est loin d'être achevée.

Si la maîtrise foncière de l'opération de la ZAC (11 ha) est globalement assurée, les aménagements et équipements publics n'ont pas été réalisés, pas plus que les équipements de l'Ilot Océan destinés à la commercialisation.

Si des études et des projets ont été élaborés concernant l'Ilot Pôle Océan, ces éléments n'ont pas permis de déboucher sur des réalisations concrètes en raison notamment du jugement du Tribunal Administratif de Saint-Denis 22 août 2008, au terme duquel ce dernier, à la suite d'un recours de l'association les vitrines de Saint-Denis, a prononcé l'annulation de la décision du 16 février 2007 par laquelle la CDEC avait autorisé la SODIAC à créer sur l'Ilot Océan le centre commercial dénommé « Pôle Océan » d'une surface de vente de 15 800 m².

On précisera que ce jugement a entraîné l'annulation de l'arrêté du 30 août 2007 par lequel le Maire avait accordé à la SODIAC un permis de construire portant sur le projet global « Pôle Océan » au terme d'un jugement du 27 novembre 2008 du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Le bilan financier provisoire de l'opération est le suivant (confer les tableaux ci-joints) :

- montant prévisionnel de l'opération, tel qu'arrêté au terme du CRAC 2005, approuvé par délibération du 22 juin 2006 : 195 244 000 € ;
- dépenses réalisées au 30/12/2008 : 92 493 944 € dont 56 353 528 € correspondant à l'opération « Pôle Océan » ;
- recettes 42 261 717 €, dont 16 515 658 € pour l'opération « Pôle Océan », étant précisé que la participation de la Commune s'élève à 19 510 325 € (dont 13 194 160 € pour l'opération « Pôle Océan »).

L'analyse de la situation actuelle conduit à s'interroger sur les perspectives de ce projet d'aménagement.

En effet, d'une part, bien que son principe ne semble pas devoir être remis en cause, compte tenu de l'enjeu économique, urbanistique et touristique que représente l'aménagement du cœur de ville, les difficultés financières soulevées par cette opération doivent néanmoins conduire la Commune à réévaluer l'objet de cette opération d'aménagement à travers une analyse mieux maîtrisée de son coût et de redéfinir le cas échéant, le contenu de cette opération d'aménagement, y compris la « ZAC Pôle Océan », en fonction des ressources susceptibles d'être encore mobilisées pour la mener à terme.

A cet égard, certaines évolutions du projet semblent déjà pouvoir être prises en compte dans le cadre de la re-définition du coût de l'opération.

En pratique, il convient donc :

- de procéder à une nouvelle analyse du coût global de l'opération, le cas échéant en faisant appel à un prestataire désigné à l'issue d'une consultation de marché public ;
- d'identifier les recettes susceptibles d'être mobilisées soit par l'opération elle-même (commercialisation), soit par la Commune, soit dans le cadre d'accords passés/ à passer avec d'autres partenaires (voir notamment la convention conclue avec l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts et Consignations) ;
- de redéfinir, le cas échéant, l'objet de l'opération d'aménagement de la ZAC afin d'assurer leur compatibilité avec le bilan prévisionnel redéfini comme indiqué ci-dessus, tout en prenant en considération l'impact/ la compatibilité de ces modifications de périmètre ou d'objet avec les documents d'urbanisme concernés ;
- cette mission sera confiée à un prestataire qui devra être désigné à l'issue d'un appel public à la concurrence organisé conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics.

Au vu des résultats de ces études, il conviendra, si la poursuite du projet d'aménagement, tel que redéfini dans son objet et financièrement, est confirmée :

- de déterminer le mode opératoire de réalisation de cette opération (directement par la Commune et/ ou en faisant appel à un aménageur) ;
- de modifier, le cas échéant, les documents d'urbanisme affectés par l'évolution du projet, le dossier de réalisation de la ZAC, voire même le dossier de création de la ZAC Océan.

D'autre part et indépendamment des résultats des études visées ci-dessus, compte tenu de l'absence de succès de la conduite de l'opération d'aménagement dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la SODIAC, alors que cette dernière arrive bientôt à son terme, il paraît indispensable de procéder à sa cessation anticipée afin d'éviter une nouvelle évolution financière fortement défavorable pour la Commune de Saint-Denis et de repartir sur des bases contractuelles et financières saines, de manière à permettre la réalisation de l'opération « Pôle Océan ».

Une telle cessation anticipée peut se faire selon l'un des deux dispositifs organisés contractuellement, c'est-à-dire soit la résiliation amiable, soit le rachat (qui est en réalité une résiliation unilatérale).

Les rapprochements opérés en ce sens avec la SODIAC sont à cet égard encourageants et doivent permettre une sortie amiable de la convention publique d'aménagement sur la base d'un accord commun, respectueux des deniers publics et de l'intérêt des Dionysiennes et des Dionysiens.

Sur le plan juridique, quel que soit le mode de cessation retenu, la convention prévoit :

- le retour gratuit à la Commune des biens cédés gratuitement par celle-ci à la SODIAC et non encore revendus ;
- sur l'ensemble des autres biens de la concession - terrains et ouvrages destinés aux tiers comme à la Commune -, l'exercice par la Commune de ses droits de reprise ou de retour, c'est-à-dire le transfert de propriété automatique à la Commune ;

Rapport n° 09/2-27

- la reprise par la Commune des droits et obligations de la SODIAC, (sauf les contrats de travail) liés à la concession : contrats, dettes/ créances exigibles ;
- la garantie consentie par la Commune à la SODIAC contre toute condamnation qui serait prononcée contre la SODIAC du fait de son activité de concessionnaire, sauf faute lourde ;
- la substitution de la Commune à la SODIAC pour les litiges en cours.

Sur le plan financier, la convention prévoit :

- l'établissement de l'arrêté des comptes de l'opération d'aménagement, permettant de définir, au vu des dépenses réalisées jusqu'à la date de cessation et des ressources perçues/ générées par la SODIAC, le solde d'exploitation et le solde de financement :
 - si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire en est débiteur, s'il est négatif, la Commune en est débitrice à titre de participation ;
 - si le solde des financements est positif, la SODIAC en est débitrice ;
- le versement d'une indemnité au concessionnaire égale à 10 % de la rémunération dont la société se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat.

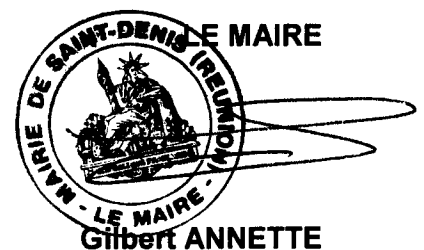
Dans le cadre d'une résiliation amiable de la convention, ces points peuvent néanmoins faire l'objet de discussions entre les parties.

Par ailleurs, jusqu'à la clôture définitive de l'opération, les différents montants seront ajustés et les cessions foncières finalisées.

En conséquence, je vous demande donc :

- 1° d'approuver le principe de la redéfinition du coût et de l'objet de l'opération d'aménagement du Centre-Ville de Saint-Denis ;
- 2° de m'autoriser à engager toutes négociations en vue de favoriser la cessation anticipée de la convention publique d'aménagement avec la SODIAC ;
- 3° de m'autoriser à signer, le cas échéant, tous documents afférents à cette affaire ;
- 4° de m'autoriser à lancer, le cas échéant, une consultation tendant à l'attribution d'un marché permettant la définition du coût global de ladite opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET PRINCIPE DE REPRISE DE L'OPERATION
DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ANCIENS
DU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

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 le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 09/2-27 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 ;

Vu l'engagement en 1999 de l'opération d'urbanisme dite « opération de renouvellement urbain des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis », dont l'étude et la réalisation ont été confiés à la SODIAC, par voie de convention de concession signée le 13 décembre 2000 ;

Vu le principe de la réalisation de cette opération d'aménagement aux risques financiers de la Commune posé dans l'article 3 de ladite convention ;

Vu les nombreuses évolutions qui se sont manifestées par l'élargissement progressif de l'objet de cette opération et l'accroissement des missions confiées à la SODIAC dans ce cadre ;

Vu le rôle multiple de la SODIAC assurant au fil du temps la mission d'aménageur, de chargé de commercialisation, de réalisateur, d'animateur de site, de conducteur de projet, de constructeur, de négociateur, de chef de chantier ;

Considérant qu'aujourd'hui, du fait notamment de l'élargissement sensible de son objet, alors que l'opération de renouvellement urbain du Centre-Ville devait être réalisée sur dix ans, celle-ci est loin d'être achevée ;

Considérant que si la maîtrise foncière de l'opération « Pôle Océan » (3 ha) est globalement assurée, les aménagements et équipements publics n'ont pas été réalisés, pas plus que les équipements de l'Ilot Océan destinés à la commercialisation ;

Considérant le risque financier que l'opération fait peser sur les finances de la Commune et en particulier compte tenu des articles 3 et 5 de la convention de concession ;

Considérant l'enjeu économique, urbanistique et touristique que représente l'aménagement du cœur de ville de cette opération, véritable vitrine dionysienne ;

Considérant qu'il convient donc de réévaluer l'objet de cette opération d'aménagement à travers une analyse mieux maîtrisée de son coût et de redéfinir, le cas échéant, le contenu de cette opération d'aménagement, y compris la « ZAC Pôle Océan », en fonction des ressources susceptibles d'être encore mobilisées pour la mener à terme ;

Considérant qu'il apparaît indispensable de procéder à sa cessation anticipée afin d'éviter une nouvelle évolution financière fortement défavorable pour la Commune de Saint-Denis et de repartir sur des bases contractuelles et financières saines, de manière à permettre la réalisation de l'opération « Pôle Océan » ;

Considérant que les rapprochements opérés en ce sens avec la SODIAC sont encourageants et doivent permettre une sortie amiable de la convention publique d'aménagement sur la base un accord commun, respectueux des deniers publics et de l'intérêt des Dionysiennes et des Dionysiens ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE**

9 voix contre
(dont 3 votes par procuration)

pour

<p>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</p>	<p>autres membres présents et mandatés</p>
---	--

- ARTICLE 1** Approuve le principe de la redéfinition du coût et de l'objet de l'opération d'aménagement du Centre-Ville de Saint-Denis.
- ARTICLE 2** Autorise le Maire à engager toutes négociations en vue de favoriser la cessation anticipée de la convention publique d'aménagement avec la SODIAC.
- ARTICLE 3** Autorise le Maire à signer, le cas échéant, tous documents afférents à cette affaire.
- ARTICLE 4** Autorise le Maire à lancer, le cas échéant, une consultation tendant à l'attribution d'un marché permettant la définition du coût global de ladite opération.

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



Programme	Prévisions dépenses/ recettes CRAC 2005 *	Dépenses au 30/12/2008	Recettes au 31/12/2008	dont participation Ville de Saint-Denis	Solde opération au 31/12/2008	Capital restant dû des emprunts	Honoraires SODIAC
DIRECTION DE PROGRAMME	1 743 000	1 584 845	1 137 566		-447 279		1 469 116
ETUDES GENERALES	801 000	622 950	809 077	650 928	186 127		24 160
ILOT MONTHYON	2 276 000	2 289 363	2 145 984	260 225	-143 379		89 895
ILOT CATHEDRALE	590 000	695 170	710 271	477 000	15 101		32 572
RHI CENTRE-VILLE	1 420 000	660 472	742 844	234 700	82 372		468 081
PARKING RIEUL	1 400 000	1 388 681	1 400 832	0	12 151		159 545
FONCIER RECYCLABLE	5 617 000	2 902 412	1 922 098	515 492	-980 314	443 810	107 706
ILOT SAINT-JACQUES		1 859 313	964 055	341 461	-895 258	792 222	77 350
GRAND MARCHÉ	9 400 000	9 534 879	9 858 315	1 705 000	323 436		634 918
PETIT MARCHÉ	2 240 000	2 263 464	2 290 090	1 127 763	26 626		103 371
OPAH	771 000	759 888	780 659	501 771	20 770		511 126
GALERIES LECLERC	12 082 000	11 578 978	2 984 268	0	-8 594 710	7 612 463	3 641
ILOT OCEAN	156 904 000	56 353 528	16 515 658	13 194 160	-39 837 870	29 102 697	3 421 378
TOTAL	195 244 000	92 493 944	42 261 717	19 510 325	-50 232 227	37 951 192	7 102 859

* dernier CRAC approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2006

DEPENSES : OP 1031 65 ILOT OCEAN			
DESIGNATION	PREVISIONS HT CRAC 2005 *	DETAIL REALISE	REALISE AU 31/12/2008 HT
Etudes générales	3 691 000,00	AMO	1 726 478,87
		Concours Pôle Océan	1 004 790,55
		Etudes et géomètre	566 848,18
		Total Etudes générales	3 298 117,60
Acquisitions et évictions	42 127 000,00	Frais sur acquisitions	735 813,47
		Acquisitions	27 108 971,67
		Valorisation du foncier Ville	586 160,00
		Evictions commerciales	4 717 665,57
		Relogements	278 093,82
Total Acquisitions et évictions	33 426 704,53		
Participations et taxes	2 024 000,00	Taxes foncières	579 763,80
Démolitions	2 019 000,00	Démolitions	1 635 296,81
Travaux d'infrastructure	8 141 000,00	Travaux d'infrastructure	2 161 593,82
Travaux de superstructure	70 255 000,00	Travaux de superstructure	137 135,44
Etudes honoraires, BET	12 145 000,00	Maîtrise d'œuvre	4 916 316,88
		Assurances	6 197,34
		Total Etudes honoraires, BET	4 922 514,22
Communication	450 000,00	Communication	231 138,02
Commercialisation	3 540 000,00	Commercialisation	439 040,00
Reprographie, divers et imprévus	548 000,00	Reprographie	98 921,26
		Divers rémunérables	53 971,78
		Travaux divers	4 858,30
		Travaux de superstructure	157 751,34
Frais financiers sur emprunts	3 902 000,00	Frais financiers sur emprunts	2 425 344,11
Frais financiers à court terme	1 462 000,00	Frais financiers à court terme	611 023,26
Frais de société	4 024 000,00	Frais de société	3 421 378,29
Clos Basile	2 577 000,00	Clos Basile	2 785 762,54
Clos des Fontaines	0,00	Clos des Fontaines	120 964,68
	156 905 000,00	TOTAL DEPENSES 31/12/2008	56 353 528,46

* dernier CRAC approuvé par délibération du CM 22 juin 2006

RECETTES AU 31/12/2008 : OP 1031 65 ILOT OCEAN			
DESIGNATION	PREVISIONS HT CRAC 2005 *	DETAIL REALISE	REALISE AU 31/12/2008 HT
Cession fonc. logement et hôtel	6 529 000,00		
Cession de logements et parkings	18 292 000,00		
Cession de bureaux	11 440 000,00		
Cession d'équipements de loisirs	4 000 000,00		
Cession de galerie commerciale	55 545 000,00		
Cession de parkings	23 100 000,00		
Cession du Super U	2 258 000,00		
Restaurant panoramique	503 000,00		
Résidence Clos Basile	2 312 000,00	Résidence Clos Basile	2 253 970,49
Participation Ville de Saint-Denis	20 700 000,00	Participation Ville de Saint-Denis	12 608 000,00
Valorisation de terrains Ville	10 259 000,00	Valorisation de terrains Ville	586 160,00
Produits de gestion	719 000,00	Loyers	732 652,18
Résidence Clos Basile	1 248 000,00	Total subventions	334 875,61
		dont subvention CDC	187 489,89
		dont subventions ADEME	66 940,53
		dont subvention DDE	80 445,19
	156 905 000,00	TOTAL RECETTES	16 515 658,28
CAPITAL RESTANT DU 31/12/2008			29 102 697,00