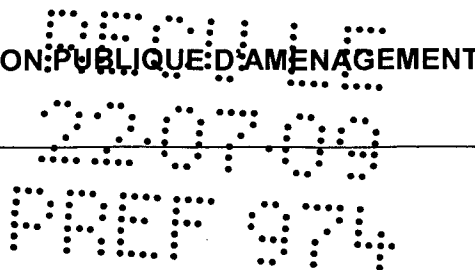


OBJET ZAC OCEAN

RESILIATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
CONCLUE AVEC LA SODIAC



Dans le cadre du projet d'aménagement urbain établi par la Commune de Saint-Denis à la fin des années 1990, une convention avait été signée avec la SODIAC pour lui concéder la réalisation de l'opération d'aménagement de l'Espace Océan.

La Convention Publique d'Aménagement s'est vue modifiée par la conclusion de huit avenants, dont l'un notamment insérait la conduite du projet Espace Océan comprenant la réalisation de galeries commerciales, d'un multiplexe, d'un ensemble de bureaux et de logements, ainsi que les accès et les parcs de stationnement nécessaires, par la SODIAC.

La participation financière de la Commune de Saint-Denis n'a cessé d'être augmentée par la conclusion des différents avenants, passant de 4 497 246 € maximum au départ à 18 335 969 € maximum au terme de la clôture anticipée de la concession approuvée par Délibération en date du 25 avril 2009

Mais, parallèlement à cela, les opérations d'aménagement prévues notamment sur l'Espace Océan sont elles restées à l'état de projet.

La situation étant devenue intenable financièrement et juridiquement tant pour la SODIAC que pour la Commune de Saint-Denis, il est apparu nécessaire d'envisager la cessation anticipée de la Convention Publique d'Aménagement.

L'article 23-1 de ladite CPA stipule que « *la concession peut être résiliée d'un commun accord* » entre les parties.

Compte tenu du bilan, les modalités de résiliation de la convention sont les suivantes :

SYNTHESE DU CRAC 2008

1 - PARTICIPATION DE LA VILLE	DEJA VERSEE	RESTE A VERSER
18 385 969,00 €	18 385 969,00 €	0,00 €
2 - RETROCESSIONS		
37 296 565,43 €	0,00 €	37 296 565,43 €
2.1 - EPFR - SODIAC		12 000 000,00 €
2.2 - VILLE - SODIAC		25 296 565,43 €

Ces chiffres correspondent aux derniers éléments produits dans le CRAC 2008 approuvé par le Conseil Municipal.

Rapport n° 09/4-20

Pour rappel, vous trouverez ci-dessous le tableau financier de pré-clôture qui a été validé lors du Conseil Municipal du 25 avril dernier.

BILAN DE PRECLOTURE

	REALISE AU 31/12/2008	Prévisions 2009	Bilan de pré-clôture
AMO	1 726 478,87	26 000,00	1 746 478,87
Concours Pôle Océan	1 004 790,55	0,00	1 004 790,55
Etudes et géomètre	566 848,18	0,00	566 848,18
Frais sur acquisitions	735 813,47	10 000,00	745 813,47
Acquisitions	27 108 971,87	300 000,00	27 408 971,87
Valorisation foncier ville	10 769 995,00	0,00	10 769 995,00
Evictions commerciales	4 717 665,57	150 000,00	4 867 665,57
Relogements	278 093,82	0,00	278 093,82
Taxes foncières	579 763,80	180 000,00	759 763,80
Démolitions	1 635 266,61	10 000,00	1 645 266,61
Travaux infrastructures	2 161 593,82	5 000,00	2 166 593,82
Travaux construction	137 135,44	100 000,00	237 135,44
Travaux divers	4 858,30	10 000,00	14 858,30
Maîtrise d'œuvre	4 916 316,88	115 000,00	5 031 316,88
Assurances	6 197,34	3 500,00	9 697,34
Reprographie	98 921,26	0,00	98 921,26
Communication	231 138,02	0,00	231 138,02
Commercialisation	439 040,00	0,00	439 040,00
Dépenses diverses rémunérables	53 971,78	0,00	53 971,78
Frais financiers sur emprunts	3 185 810,89	965 000,00	4 150 810,89
Frais financiers court terme	697 299,63	344 000,00	1 041 299,63
Frais société	3 420 920,94	100 000,00	3 520 920,94
Clos Basile	2 779 807,00	9 000,00	2 788 807,00
Clos des Fontaines	118 216,00	0,00	118 216,00
TOTAL DEPENSES	67 374 914,84	2 321 500,00	69 696 414,84

Participation ville facturée	10 688 276,99	1 078 341,01	11 766 618,00
Rétrocession terrains		37 112 404,96	37 112 404,96
participation ville à facturer		6 569 336,88	6 569 336,88
Participation ville terrains	10 769 995,00		10 769 995,00
Subvention CDC	172 890,00		172 890,00
Autres subventions	73 985,00		73 985,00
Subvention Europe	68 953,00		68 953,00
Loyers	731 966,00	45 000,00	776 966,00
Cession CB	2 237 266,00	148 000,00	2 385 266,00
TOTAL RECETTES	24 743 331,99	44 953 082,85	69 696 414,84

DEPENSES A REGLER	286 523,42	-286 523,42	
INTERETS NON REGLES	760 466,78	-760 466,78	
RECETTES A RECEVOIR	-1 078 341,01	1 078 341,01	
TVA A REGLER	734 021,61	-734 021,61	
TOTAL CREANCES	702 670,80	-702 670,80	

1er EMRUNT CDC (DIA)	446 561,63		446 561,63
2 ème EMRUNT CDC	4 551 736,71	-2 977 186,11	1 574 550,60
3ème EMRUNT CDC	3 504 399,20	-3 504 399,20	0,00
1er EMRUNT AFD	4 500 000,00	-1 500 000,00	3 000 000,00
2ème EMRUNT AFD	16 100 000,00	-4 830 000,00	11 270 000,00
TOTAL EMRUNT	29 102 697,54	-12 811 585,31	16 291 112,23

TRESORERIE	-12 826 214,51	16 291 112,23	16 291 112,23
-------------------	-----------------------	----------------------	----------------------

Rapport n° 09/4-20

Les conditions et modalités de résiliation seront arrêtées lors de la clôture de l'opération, étant précisé que les stipulations contractuelles prévoient : « qu'à l'expiration du contrat de concession, pour quelque motif que ce soit », il sera procédé à l'arrêt des comptes de l'opération d'aménagement : si le solde d'exploitation est positif, la SODIAC sera débitrice de son montant ; s'il est négatif, c'est la Commune de Saint-Denis qui sera débitrice de son montant (article 25.1).

Considérant que l'opération « Océan » est loin d'être achevée ;

Considérant le risque financier que cette opération fait peser sur les finances de la Commune de Saint-Denis et, en particulier, compte tenu des articles 3 et 5 de la convention ;

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

Considérant qu'il apparaît indispensable de procéder à la cessation anticipée de la Convention Publique d'Aménagement afin d'éviter une nouvelle évolution financière fortement défavorable pour la Commune de Saint-Denis ;

Considérant que les négociations avec la SODIAC ont permis de parvenir à un commun accord sur les modalités de résiliation de ladite CPA, je vous propose :

- d'approuver la décision de résiliation de la Convention Publique d'Aménagement conclue avec la SODIAC le 13 janvier 2000 ;
- d'approuver les modalités financières de la résiliation, telles que précédemment exposées ;
- de m'autoriser à résilier la Convention Publique d'Aménagement d'un commun accord avec la SODIAC, et à procéder au règlement final de l'opération après arrêté définitif des comptes de l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC OCEAN

RESILIATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
CONCLUE AVEC LA SODIAC

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 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'engagement de 1999 de l'opération de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville de Saint-Denis, dont l'étude et la réalisation ont été confiées à la SODIAC, par voie de convention le 13 janvier 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 huit avenants conclus élargissant les missions de la SODIAC et augmentant la participation financière de la Commune ;

Vu la Délibération n° 09/2-26 du 25 avril 2009 autorisant le Maire à engager toutes négociations en vue de favoriser la cessation anticipée de la Convention Publique d'Aménagement avec la SODIAC ;

Considérant que l'opération « Océan » est loin d'être achevée ;

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

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

Considérant qu'il apparaît indispensable de procéder à la cessation anticipée de la convention, afin d'éviter une nouvelle évolution financière fortement défavorable pour la Commune de Saint-Denis ;

Considérant que les négociations avec la SODIAC ont permis de parvenir à un commun accord sur les modalités de résiliation de ladite convention ;

Sur le RAPPORT N° 09/4-20 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 DÉLIBÉRÉ
A LA MAJORITÉ

11 voix contre
(dont 4 votes par procuration)

200709
pour

M. FOURNEL Dominique, Mme ALLIE Carmen,
Mme TROTET Maryse, M. INGAR Iqbal,
M. VICTORIA René-Paul, M. ALBANY Christian
et M. HOARAU Serge

autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve la décision de résiliation de la Convention Publique d'Aménagement conclue avec la SODIAC le 13 janvier 2000.

ARTICLE 2

Approuve les modalités financières d'une telle résiliation telles que précédemment exposées.

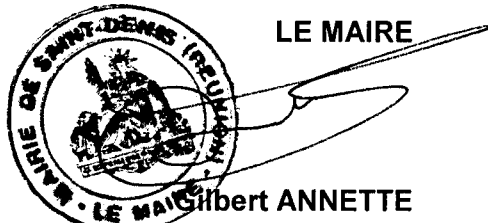
ARTICLE 3

Autorise le Maire à résilier la Convention Publique d'Aménagement d'un commun accord avec la SODIAC et à procéder au règlement final de l'opération après arrêté définitif des comptes de l'opération.

ARTICLE 4

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 22 JUIL. 2009

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE