

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

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

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 10 ans.

Depuis l'engagement de l'opération, neuf avenants ont été adoptés par le Conseil Municipal dont l'avenant n° 9 qui a porté la durée de l'opération à 12 ans.

Les programmes et actions relevant de cette convention de concession ont fait l'objet de 13 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.

Rapport n° 10/1-28

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.

La concession du PRU porte sur 13 sous-opérations dont 10 concernent des opérations ou missions terminées. Seules 3 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 leurs programme que dans leurs modalités de réalisation ou de financement aurait nécessité la contractualisation avec la Ville d'un avenant à la convention publique d'aménagement.

Or cet avenant aurait eu un impact important sur l'économie générale du projet et aurait pu 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 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.

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

Dans le cadre de l'approbation de la clôture définitive du contrat de concession, un protocole, dont un projet vous est présenté en annexe, doit être conclu afin de fixer les modalités pratiques de mise en œuvre des clauses de clôture prévues au contrat.

CONSOLIDATION DES SOUS OPERATIONS

SOUS-OPERATIONS	Dépenses en € HT	Recettes hors participations Ville en € HT	Participation communale d'équilibre en €
Direction de programme	1 585 000	639 000	946 000
Etudes générales	623 000	158 000	465 000
Ilot Monthyon	2 139 000	1 885 000	254 000
Ilot Cathédrale	6 961 000	6 498 000	463 000
RHI Centre Ville	670 000	130 000	540 000
Ilot Rieul	1 384 000	1 400 000	- 16 000
Foncier Recyclable	2 966 000	2 622 000	344 000
Ilot Saint Jacques	1 900 000	1 572 000	328 000

confer page suivante

Rapport n° 10/1-28

SOUS-OPERATIONS	Dépenses en € HT	Recettes hors participations Ville en € HT	Participation communale d'équilibre en €
Grand Marché	9 571 000	8 147 000	1 424 000
Petit Marché	2 263 000	610 000	1 653 000
OPAH	759 000	279 000	480 000
Galerie Leclerc	6 171 000	3 164 000	3 008 000
Ilot Océan	59 766 000	41 141 000	* 18 625 000
TOTAL	96 758 000	68 245 000	28 514 000

* Cette somme n'inclut pas 10 769 000 € d'apport en nature de terrains par la Ville.

Le solde des participations à régler par la ville se décline comme suit :

	Montant participations définitives	Montant participations réglées	Montant participations à verser	Montant des rétrocessions
ETUDES GENERALES	464 569,63	464 800,69	-231,06	
DIRECTION DE PROGRAMME	946 250,54	949 105,57	-2 855,03	
OPAH	480 088,74	481 000,57	-911,83	
ILOT MONTHYON	253 697,54	256 406,59	-2709,05	
ILOT CATHEDRALE	462 523,53	477 363,00	-14 839,47	
PETIT MARCHE	1 653 474,93	1 659 825,00	-6 350,07	
RHI CENTRE-VILLE	539 767,53	530 196,00	9 571,53	
PARKING RIEUL	-16 500,58	-12 151,07	-4 349,51	
FONCIER RECYCLABLE	343 690,81	394 697,40	-51 006,59	1 187 049,08
ILOT SAINT-JACQUES	327 780,86	317 317,01	10 463,85	937 692,00
GRAND MARCHE	1 424 093,85	1 415 611,00	8 482,85	
GALERIES LECLERC	3 008 176,81	1 312 376,04	1 695 800,77	
ILOT OCEAN	18 625 023,22	18 385 954,88	239 068,34	
TOTAL	28 512 637,41	26 632 502,68	1 880 134,73	2 124 741,08

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 valant compte de clôture tel que présenté par la SODIAC ;
- d'approuver les bilans de clôture actant une participation globale de 28 513 000 € dont 1 880 134,73 € restent à verser à la SODIAC ;

Rapport n° 10/1-28

- d'approuver le protocole de clôture ;
- de m'autoriser à signer tout acte afférent à la clôture ;
- de donner quitus à la SODIAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Reçu à la Préfecture
le - 8 MAR 2010
Direction des relations av
les collectivités territoriales

NB Le CRAC de clôture du Programme de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville de Saint-Denis peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 2ème étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

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

CRAC DE CLOTURE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu la Loi n° 2000-2108 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau 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° 10/1-28 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions (avec réserve exprimée par l'opposition en AG/ EM) ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE**

9 voix contre
(dont 3 votes par procuration)

pour

↓
Monsieur Dominique FOURNEL, Madame Carmen ALLIE,
Monsieur Jean-Michel BARDIERE,
Monsieur René-Paul VICTORIA, Madame Claudine CHEFIARE
et Madame Raziah LOCATE

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant de l'opération de Renouveau Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville valant compte de clôture tel que présenté par la SODIAC.

ARTICLE 2

Approuve les bilans de clôture actant une participation globale de la Commune de 28 513 000 € dont 1 880 134,73 € restant à verser à la SODIAC.

ARTICLE 3

Approuve le protocole de clôture.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer tout acte afférent à la clôture.

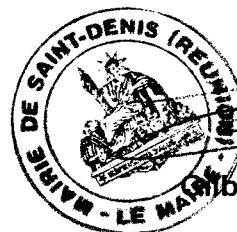
ARTICLE 5

Donne quitus à la SODIAC.

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 8 MAR. 2010



LE MAIRE

Robert ANNETTE

Reçu à la Préfecture
le 8 MAR 2010
Direction des Relations et
des collectivités territoriales

PROTOCOLE DE CLOTURE

ENTRE

La SODIAC, Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 4 830 200 €, dont le siège social est au 50 Quai Ouest, BP 710, 97473 Saint-Denis Cedex, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Eric CADET, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de la SODIAC lors de sa séance du 9 septembre 2009

ET

La Commune de Saint-Denis, 97717 Saint-Denis Messag Cedex 9, identifiée au SIREN sous le numéro 219 740 115, représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, son Maire en exercice, en vertu de la Délibération n° 08/1-01 du Conseil Municipal en séance du 22 mars 2008

PREAMBULE

La convention de concession portant sur le Programme de Renouvellement Urbain (ci-après le « PRU ») 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 10 ans.

Depuis l'engagement de l'opération, neuf avenants ont été adoptés par le Conseil Municipal dont l'avenant n° 9 qui a porté la durée de l'opération à 12 ans.

Par Délibération n° 09/2-26 en date du 25 avril 2009, le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis a approuvé la clôture anticipée de la convention de concession du PRU et le CRAC de pré clôture présenté par la SODIAC.

L'article 24 de la convention publique d'aménagement stipule que *« dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :*

- *les biens éventuellement cédés gratuitement par le concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;*
- *sur l'ensemble des autres biens de la concession, à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au concédant à leur achèvement, le concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi, il devient, dès l'expiration du contrat de concession, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus (voir remarques Clos Basile) ; les parties signent dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété ; à défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;*

- le concédant est tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant la Société aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenu de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles ;
- le concédant est, de la même façon, tenu de garantir la société de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité de concessionnaire, sauf faute lourde de sa part ;
- par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- le concédant doit se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours ».

Dans le cadre de l'approbation de la clôture définitive du contrat de concession du PRU, le présent protocole a pour objet de fixer les modalités pratiques et acceptées par la Commune et la SODIAC de mise en œuvre des clauses prévues en particulier par cet article 24, avec des aménagements à cet article contractuellement définis par le présent protocole de clôture.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 : Terrains et autres biens invendus

Les biens acquis mais non encore vendus à la date de clôture de la concession de PRU sont les suivants.

Sous-opération « foncier recyclable » :

Immeuble	Ancien propriétaire	Mode d'acquisition	Date de signature	Montant d'acquisition	Montant des frais	Montants de rétrocession
AM 344	ROBERT MARIE CAMILLE	DPU	20/02/2001	152 449,02	3 048,98	155 498,00
AE 553	GAUDENS SUZIE	DPU	27/06/2002	91 470,00	2 445,62	93 915,62
AO 400	CONSORT MACE	DPU	01/06/2005	120 000,00	8 421,02	128 421,02
AL 146	CONSORTS CONDAPANAÏKEM	DPU	21/11/2005	39 332,00	1 414,18	40 746,18
AD 336	AH LINE	AMIABLE	26/10/2006	180 000,00	3 973,73	183 973,73
AK 40	EPOUX GENS	DPU	07/09/2007	377 754,56	17 799,44	395 554,00
AH 156	ARMEMENT MASCAREIGNE	DPU	06/11/2007	150 000,00	2 852,45	152 852,45
AK 134	DALLEAU ELIANE	DPU	26/10/2007	34 500,00	1 588,08	36 088,08
TOTAL ACQUISITION				1 145 505,58	41 543,50	1 187 049,08

La parcelle AM 344 est occupée par la SARL RESTOURS (bail du 7 mars 1995)

La parcelle AE 553 est occupée par REBEL (bail du 7 septembre 1994)

La parcelle AK 40 est occupée irrégulièrement

Sous-opération « Ilot Saint-Jacques » :

Immeuble	Superficie	Montants Rétrocessions
AO 646	1 226 m ²	575 692,00
AO 663	462 m ²	207 000,00
AO 606	561 m ²	155 000,00
TOTAL	2 289 m²	937 692,00

Sous-opération « Ilot Océan » - immeuble Clos Basile

LOT	NATURE	N° PLAN	PRIX HT	TVA 8,5 %	PRIX TTC
6	Pkg	6	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
13	Pkg	13	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
14	Pkg	14	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
15	Pkg	15	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
16	Pkg	16	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
24	Pkg	24	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
25	Pkg	25	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
26	Pkg	26	4 608,29 €	391,71 €	5.000,00 €
53	Com	Com1	85 212,60 €	7 243,07 €	92 455,67 €
TOTAUX			122 078,92 €	10 376,71 €	132 455,67 €

Concernant les terrains des sous opérations « Ilot Saint-Jacques » et « Foncier recyclable », l'acte de rétrocession et le paiement du prix devront être réalisés avant le 31 mai 2010.

Passée cette date, la SODIAC sera en droit demander le remboursement des frais financiers de portage de ce foncier aux taux d'intérêts débiteurs au plus égaux à ceux pratiqués dans le cadre du pool de trésorerie entre SEM du réseau de la Caisse des dépôts et consignations.

La Ville de Saint-Denis remboursera la SODIAC la TFPNB due au titre de l'année 2010, relative à ces terrains. Dès signature du présent protocole, elle en assurera l'entretien, le gardiennage et la sécurité vis-à-vis des tiers. La Commune de Saint-Denis devra supporter les frais, indemnités, amendes et autres qui pourraient advenir en cas d'utilisation des terrains ayant entraîné des préjudices matériels ou autres condamnations quelconques.

La Commune ne souhaite pas reprendre les biens de l'immeuble Clos Basile.

Toutefois, plutôt que de les reprendre pour ensuite les céder immédiatement à la SODIAC et éviter ainsi des frais supplémentaires, il été convenu ce qui suit, en aménagement de l'article 24 de la convention de concession du PRU.

Les biens de l'immeuble Clos Basile de la sous-opération « Ilot Océan » seront conservés par la SODIAC aux prix prévus dans le bilan de clôture. Elle pourra ensuite les céder ou les conserver en patrimoine sans que le ville ne puisse élever aucune réclamation à ce sujet.

ARTICLE 2 : Marchés non soldés

A l'exception du marché relatif à l'entretien du poste de relevage des eaux usées de la rue des Limites, les marchés non soldés à la signature du présent protocole ne seront pas transférés à la Ville. Les principaux contrats sont les suivants :

Sous-opération	Titulaire	Engagement	avancement
Grand Marché	Groupement Quentin COTEL FEDT	444 170 €	100 %
Grand Marché	GTOI	4 030 604 €	100 %
Grand Marché	METALDER	143 718 €	100 %
Océan	Froid service	20 893 €	100 %
Océan	SCAU	7 526 900 €	52 %

résilié, pré contentieux

La SODIAC se chargera de solder l'ensemble de ces marchés. Les éventuels reliquats de sommes à payer aux titulaires ne sont pas imputés au bilan de clôture du contrat de concession et seront à la charge de la SODIAC.

Concernant le marché d'entretien du poste de relevage des eaux usées de la Rue des Limites, un avenant de transfert devra être conclu avant le 30 mars 2010 entre la SODIAC et la collectivité (CINOR ou Ville) qui prendra l'entretien de cet équipement à sa charge.

ARTICLE 3 : Contentieux et pré contentieux en cours

L'exécution des missions prévues au contrat a donné lieu, à ce jour, aux procédures contentieuses suivantes :

Requérant	Requête	Instance concernée
Entreprise Caroupaye	indemnisation pour résiliation abusive marché de travaux (montant demandé : 1 055 784 €)	Tribunal Administratif
Tribel / AU4G / Grunig Tribel / SERTED / Economie95 / Goetz / ICOM / INSET et Groupe6 / DPV / Socetem / Barbanel	indemnisation pour annulation abusive du premier concours Pôle Océan et paiement des indemnités de concours (montant indemnité concours/ candidat : + 375 806 €)	Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis
Consorts Lock Yam Lam	rétrocession du terrain exproprié	Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis
Akoone Houssen	rétrocession du terrain exproprié ou cession en nature des locaux construits	Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis
SELARL pharmacie du Petit Marché	désignation d'un expert afin d'évaluer les indemnités d'éviction commerciale (chiffrage en cours)	Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis

Concernant le contentieux lié au premier concours du Pôle Océan, qui a été mis en délibéré, la SODIAC, si elle était condamnée, ne prendra à sa charge les paiements des indemnités qu'à hauteur des sommes intégrées au bilan de clôture (137 000 € HT par candidat correspondant aux indemnités de concours). Au-delà, les sommes versées par la SODIAC aux requérants lui seront remboursées par la Ville.

A contrario, si les requérants devaient être condamnés, les sommes constatées au bilan de clôture correspondant à leurs indemnités de concours et les éventuelles autres indemnités, dont le jugement pourrait les condamner à verser, seront remboursées à la Ville par la SODIAC.

Une fois le jugement rendu, la SODIAC et la Commune se réuniront avec leurs conseils respectifs, le cas échéant, afin d'examiner le bien-fondé, les conséquences immédiates de ce jugement :

- au cas où la SODIAC succomberait dans cette instance, la SODIAC et la Commune se réuniront pour examiner la nécessité ou non d'un appel ;
- en cas de succès pour la SODIAC mais d'appel du groupement, la SODIAC et la Commune se réuniront pour examiner les mêmes questions qu'en cas de jugement de première instance défavorable.

Hormis ce cas, la Ville subrogera la SODIAC dans tous les contentieux en cours et à venir.

Pré contentieux

Son marché de maîtrise d'œuvre ayant été résilié pour non-respect de son engagement sur le coût des travaux en phase étude, le groupement SCAU/ IOSIS RH/ FERAL/ DELCOURT/ IOSIS OI a contesté gracieusement cette décision et a demandé le versement de l'indemnité de résiliation prévue au contrat (montant d'indemnité : inconnu à ce jour).

Dans cette affaire, la SODIAC ne pourra transiger qu'à hauteur des sommes déjà versées au groupement.

Concernant l'ancien magasin Adecom's une offre d'indemnité d'éviction commerciale a été faite à l'exploitant (269 500 €). Ce dernier ne s'est jamais prononcé sur cette offre mais a néanmoins quitté le site en demandant à être intégré ultérieurement dans le Pôle Océan.

Cette indemnité d'éviction sera payée directement par la Ville si l'exploitant se manifeste un jour.

ARTICLE 4 : Risque fiscal

Le risque fiscal relatif au contrat de concession est supporté par la Ville de Saint-Denis.

ARTICLE 5 : Pénalités pour remboursement anticipé des emprunts

Le bilan de clôture n'intégrant pas d'éventuelles pénalités pour remboursement anticipé d'emprunts, celles-ci ne pourront être supportées par la SODIAC mais seront pris en charge par la Ville de Saint-Denis.

Reçu à la Préfecture
le 8 MAR 2010
par les collectivités territoriales

ARTICLE 6 : Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait en 2 exemplaires,
A Saint-Denis, le

Pour la SODIAC

Eric CADET

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 27/02/2010
En annexe à la Délibération N° 1011-28

LE MAIRE



Pour la Ville de Saint-Denis

Gilbert ANNETTE