

**TRAITE
DE
CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

ENTRE

PLAINE COMMUNE ET LA SOREQA

**PORTANT SUR LE TRAITEMENT DE DIVERS ILOTS ET PARCELLES
PRESENTANT DES CARACTERES D'HABITAT DEGRADE
DANS LE CENTRE-VILLE ANCIEN DE SAINT DENIS**

MIS A JOUR ET MODIFIE PAR AVENANT N°6



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES	7
Article 1.1.- Objet de la concession	7
1.1.1.- L'opération concédée	7
1.1.2.- Le périmètre de la concession	8
Article 1.2.- Missions de la SOREQA.....	9
1.2.1.- Missions opérationnelles	9
1.2.2.- Missions générales.....	10
Article 1.3.- Engagements du concédant	10
Article 1.4.- Date d'effet et durée de la concession.....	11
Article 1.5.- Dispositions diverses.....	11
1.5.1.- Cession de la concession	11
1.5.2.- Propriété des documents.....	11
1.5.3.- Contrats passés par le Concessionnaire	11
1.5.4.- Tableaux de bord	12
1.5.5.- Assurances	12
1.5.6.- Contentieux.....	12
1.5.7.- Pénalités.....	12
1.5.8.- Intérêts moratoires	13
1.5.9.- Contrôles exercés par PLAINE COMMUNE	13
1.5.10.- Litiges	14
1.5.11.- Domiciliation	14
TITRE 2 : CONDITIONS D'INTERVENTION DE LA SOREQA	15
Article 2.1.- Etablissement d'une stratégie d'intervention	15
Article 2.2.- Acquisitions.....	15
2.2.1.- Délégation de prérogatives de puissance publique.....	15
2.2.2.- Biens immobiliers de PLAINE COMMUNE et de la VILLE de Saint-Denis	17
2.2.3.- Information de PLAINE COMMUNE	17
Article 2.3.- Gestion intercalaire.....	17
2.3.1.- Dispositions générales	17
2.3.2.- Le traitement des situations d'urgence	18
Article 2.4.- Relogements	19
Article 2.5.- Travaux.....	20
2.5.1.- Présentation des avant-projets et projets d'exécution.....	20
2.5.2.- Modalités de passation des contrats et marchés d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux	20
2.5.3.- Exécution des travaux objet de l'opération	20
2.5.4.- Remise des ouvrages	21
2.5.5.- Entretien des ouvrages.....	22
Article 2.6.- Cession des propriétés acquises par la SOREQA.....	22
2.6.1.- Dispositions générales	22

2.6.2.- Prix de cession	22
2.6.3.- Cahier des charges des cessions	23
2.6.4.- Expiration de la concession.	23
Article 2.7.- Assistance sociale, technique et administrative.....	23
TITRE 3 : CONDITIONS FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION	25
3.1.- Financement de l'opération	25
3.1.1.- Les recettes diverses	25
3.1.2.- Les subventions	25
3.1.3.- Les emprunts.....	26
3.1.4.- La participation financière de PLAINE COMMUNE.....	27
3.2.- Dispositions financières.....	28
3.2.1.- Comptabilité	28
3.2.2.- Compte-Rendu Annuel à la Collectivité.....	28
3.2.3.- Rémunération de la SOREQA	29
TITRE 4 : CONDITIONS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	30
Article 4.1.- L'expiration de la concession.....	30
4.1.1.- Expiration au terme contractuel.....	30
4.1.2.- Expiration avant le terme contractuel.....	30
Article 4.2.- Conséquences juridiques de l'expiration.....	30
Article 4.3.- Conséquences financières de l'expiration de la concession	31
4.3.1.- Opérations de liquidation et rémunération de leur coût	31
4.3.2.- Arrêté des comptes	32
4.3.3.- Indemnité pour cessation anticipée de la convention	32
4.3.4.- Règlement final.....	32
Annexe 1 : ELEMENTS PHYSIQUES DE LA CONCESSION	34
Annexe 2 : LISTE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE.....	40
Annexe 3 : ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET CHARGES – PLAN DE TRESORERIE	41

Entre :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, dont le siège social est situé 21 rue Jules Rimet à Saint Denis (93200),

représenté par son Président Monsieur Patrick BRAOUEZEC, agissant au nom et comme représentant de PLAINE COMMUNE en exécution d'une délibération du Conseil de Territoire en date du 25 février 2020 ;

partie ci-après dénommée «PLAINE COMMUNE », ou le « Concédant »

d'une part,

et

LA SOCIETE DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS (SOREQA),

Société anonyme au capital de 150.000 € dont le siège social est à Paris (19^{ème}), 8 boulevard d'Indochine, représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie de BREM, agissant au nom et comme représentante de ladite société, en vertu des pouvoirs généraux qui lui ont été confiés par le Conseil d'Administration par délibération du 19/12/2019,

partie ci-après désignée comme « la SOREQA » ou « la Société » ou « le Concessionnaire »

d'autre part,

PREAMBULE

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT

Saisissant l'opportunité de la Loi MOLLE, qui créait un dispositif expérimental dédié aux centres villes anciens, Saint Denis et Plaine Commune ont déposé en 2009 un dossier de candidature et signaient la première convention PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) le 14 octobre 2010.

Cette convention pluriannuelle (2010-2016) et multipartite, fixe les engagements respectifs des partenaires signataires (ANAH, ANRU, CDC, Ville, Plaine Commune) et détermine le programme d'actions et les éléments financiers afférents.

La stratégie d'intervention retenue au titre du PNRQAD prévoit, notamment, le retraitement de plusieurs parcelles et ilots dégradés sur deux secteurs prioritaires (Secteur Porte de Paris et Secteur Brise Echalias) dans le cadre d'une opération d'aménagement multi site créée le 18 mai 2010.

Depuis son entrée en vigueur, la convention initiale du PNRQAD a fait l'objet de modifications successives :

- Un avenant n°1, signé le 13 décembre 2013 a, en particulier, permis de prendre en compte le versement par l'ANRU d'une dotation supplémentaire de 245.000 € pour permettre à la ville de réaliser un équipement public (crèche de 60 berceaux dans le quartier de la gare),
- Un avenant n° 2, signé le 21 juin 2017, visait à actualiser le programme d'intervention de la ligne « requalification des ilots dégradés ».
- Un avenant n° 3, signé le 17 décembre 2018, vise, notamment, à intégrer le traitement de 4 nouveaux ilots emblématiques (ilots « centre » correspondant à 9 parcelles et 150 logements indignes) :
 - o 15 place Victor Hugo / 4 Four Bécard,
 - o 48 rue de République,
 - o l'îlot Jambon au 45-59 rue Gabriel Péri
 - o et l'îlot du Cygne au 72-76 Gabriel Péri / 21 rue de la République.

En parallèle, et afin de poursuivre les efforts engagés dans le cadre du PNRQAD au-delà de 2018, le centre-ville de Saint Denis a été inscrit dans le programme des Nouveaux Programmes Nationaux de Renouvellement Urbain (NPNRU), introduits par la loi Lamy du 21 février 2014. Le centre-ville de Saint Denis fait, en effet, partie des 200 quartiers désignés comme prioritaires au titre de ce dispositif.

Dans cette perspective, un programme de recyclage d'immeubles très dégradés a été élaboré entre 2016 et 2017 ayant abouti à la création d'une nouvelle opération d'aménagement intitulée « poursuite du projet de résorption de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis sur les secteurs Péri/République et Gare Canal » (délibération du conseil de territoire de Plaine Commune du 28 mars 2017).

Ce deuxième volet de la requalification du centre-ville s'appuie sur la même stratégie et le même périmètre d'intervention que le PNRQAD mais visera deux nouveaux quartiers prioritaires : le secteur Péri/ République et le secteur Gare/ Canal.

Sur ces deux secteurs, l'intervention sera dimensionnée à l'échelle de l'îlot, selon une logique de micro-projets. Ces secteurs ont été retenus d'une part parce qu'ils présentent de nombreuses poches

d'insalubrité et d'autre part parce qu'ils créent un lien entre les deux premiers quartiers prioritaires requalifiés dans le cadre du PNRQAD.

Le dossier de candidature de Saint Denis au volet insalubrité du NPNRU a été déposé en avril 2019, il a été complété en août 2019 (suite aux remarques des partenaires en réunion de synthèse)

Le Comité d'Engagement de l'ANRU, réuni en date du 8 octobre 2019 a donné un avis favorable et approuvé l'octroi de subventions à hauteur de 50% des coûts éligibles pour les 10 îlots proposés.

Modalités de mise en œuvre :

En 2010, la mise en œuvre opérationnelle du PNRQAD a été confiée par Plaine Commune à la SOREQA. Cette Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), spécialisée dans le traitement de l'habitat indigne et dont Plaine Commune est actionnaire depuis sa création, intervient en qualité d'aménageur dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement signé le 29 décembre 2010.

Ce traité de concession a fait l'objet de 4 avenants entre 2012 et 2017, portant notamment sur des redéfinitions du périmètre de l'opération et la prorogation de la durée du traité.

Suivant avenant n° 5 au traité de concession approuvé par le Conseil de Territoire du 25 septembre 2018, le périmètre de la concession de la SOREQA a, de nouveau, été modifié pour lui confier, en sus des deux îlots historiques Porte de Paris et Brise Echallas, l'aménagement :

- des 4 îlots « centre » ayant fait l'objet de l'avenant 3 à la convention PNRQAD
- et des deux secteurs portant sur le deuxième volet de la requalification du centre-ville :
 - o secteur Péri/ République
 - o et secteur Gare/ Canal.

Ledit avenant n° 5 a également :

- confié à la SOREQA une mission d'assistance sociale, technique et administrative sur 7 immeubles du parc privé de la Ville à l'effet, notamment de mettre en copropriété ces ensembles immobiliers en vue de rétrocéder les rez-de-chaussée commerciaux à la SEML « Saint-Denis Commerces » (foncière commerces).
- Prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2024.

Le présent avenant a pour objectifs :

- D'une part, de balayer l'intégralité du traité initial pour s'assurer de sa cohérence suite aux modifications successives et mettre à jour ledit traité et notamment
 - o Viser systématiquement la 2^{ème} opération d'aménagement portant sur la « poursuite du projet de résorption de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis sur les secteurs Péri/République et Gare Canal » (délibération du conseil de territoire de Plaine Commune du 28 mars 2017), confiée à la SOREQA par avenant 5 au présent traité,
 - o Supprimer toute référence aux missions d'OPAH : la SOREQA n'étant plus opérateur OPAH depuis la fin de l'OPAH 1 (suppression de sa mission par avenant n° 4 au présent traité).
 - o Mettre à jour la liste des adresses concernées par la délégation de prérogatives de puissance publique (droit de préemption urbain et expropriation)
 - o Mettre à jour le périmètre d'intervention de la SOREQA par la prise en compte des modifications apportées par avenants 1 à 5.
 - o Faire référence à la création de la Foncière Commerces : la SEML « Saint-Denis Commerces »

- D'autre part, de modifier ledit traité pour confier à la SOREQA le traitement des îlots inscrits au volet insalubrité du NPNRU et notamment :
 - o Modifier le périmètre d'intervention de la SOREQA par l'introduction des 10 îlots du volet insalubrité du NPNRU
 - o Modifier la durée de la présente concession
 - o Adapter les modalités de suivi de la concession par le concédant à la pratique et aux instances de pilotage prévues dans le dossier NPNRU
 - o Modifier la liste des adresses concernées par la délégation de prérogatives de puissance publique (droit de préemption et expropriation)
 - o Modifier le montant des participations, des subventions et l'EPPC

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT QUI SUIVIT :

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES

Article 1.1.- Objet de la concession

1.1.1.- L'opération concédée

Le présent traité fixe les conditions dans lesquelles la SOREQA mettra en œuvre et conduira, sous le contrôle de PLAINE COMMUNE, les opérations d'aménagement qui ont pour objet principal de procéder au traitement de situations d'indignité constatées dans des immeubles, des îlots ou des parties d'îlots du territoire dionysien.

A ce titre, la SOREQA est en charge de mettre au point et d'appliquer une stratégie d'intervention permettant d'assurer, notamment par des interventions foncières, par la mise en œuvre du relogement des occupants et par la mise en état des immeubles pouvant le cas échéant conduire à leur démolition, le traitement des biens immobiliers concernés. Ce traitement pourra intervenir soit dans le cadre d'une opération isolée, soit dans le cadre d'une opération regroupant des parcelles contiguës permettant la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble.

Outre le traitement de l'insalubrité, les opérations concédées ont également pour objectifs de contribuer :

- à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat par des actions devant permettre par l'acquisition et le traitement de parcelles et de biens immobiliers concernés, ainsi que celui des cœurs d'îlots actuellement délaissés, de céder les droits à construire destinés à la production de programme à usage principal de logements.
- à la mise en place d'une offre de logements devant permettre d'assurer le relogement d'une partie des habitants concernés par les opérations entrant dans le cadre du traitement du logement insalubre par l'acquisition d'immeubles de logements existants.
- au repositionnement principalement de l'activité commerciale, par la cession de droits à construire à vocation commerciale dans certains programmes immobiliers devant être cédés par la SOREQA. La vente de ces droits à construire sera conditionnée par l'engagement du

constructeur à vendre les lots correspondant aux rez-de-chaussée commerciaux ciblés construits sur les axes de commercialité à la SEML « Saint-Denis Commerces ».

- à contribuer à la mise en valeur et à la conservation du patrimoine bâti en intégrant la dimension patrimoniale dans le choix et l'orientation des projets immobiliers.

La ville de Saint-Denis, porteur du dossier du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et du volet insalubrité du dossier NPNRU, est engagée dans la mise en œuvre du présent traité de concession en cédant les emprises dont elle est propriétaire sur les terrains visés à l'annexe 1, en donnant les autorisations sur ces terrains avant cession, en versant des subventions conformément aux engagements financiers du PNRQAD et du volet insalubrité du NPNRU.

1.1.2.- Le périmètre de la concession

Les biens immobiliers concernés par les opérations d'aménagement concédées sont désignés à **l'annexe 1** du présent traité. Ils comportent :

- des biens immobiliers (immeubles, lots de copropriété, terrains) qui, en vue de la réalisation d'une opération entrant dans le cadre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, ont été précédemment acquis soit par la Ville de Saint-Denis soit par PLAINE COMMUNE ;

- des immeubles privés faisant l'objet d'arrêté d'insalubrité irrémédiable en application des articles L.1331-26 et L.1331-28 du code de la santé publique ;

- des hôtels meublés faisant l'objet d'un arrêté de fermeture administrative au titre de l'article L.123-4 du code de la construction et de l'habitation ;

- des immeubles privés faisant l'objet d'une procédure de police administrative enjoignant la réalisation de travaux destinés à mettre fin à une situation réparable d'insalubrité, d'insécurité ou de péril, dont :

- arrêté d'insalubrité réparable au titre des articles L.1331-26 et L.1336-28 du code de la santé publique ;

- mise en demeure avec interdiction temporaire d'habiter au titre de l'article L.1331-26-1 du Code de la santé public ;

- arrêté de péril au titre des articles L 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

- arrêté d'insécurité d'un immeuble recevant du public au titre de l'article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation.

- des parcelles privées à vocation d'activités dont la reconversion et l'aménagement permettront la production d'une offre nouvelle de logements en centre-ville et participeront au relogement des habitants concernés par l'insalubrité.

- des immeubles privés à vocation de logements dont l'acquisition permettra de mettre en place les actions nécessaires au recyclage foncier des îlots dégradés ou de réaliser des opérations de logements tiroirs pour accompagner ces actions.

- immeubles, propriétés du parc privé de la Ville de Saint Denis, dont la liste figure à l'article 2.7 du présent traité

Ce périmètre pourra être modifié à tout moment par voie d'avenant, pour tenir compte de l'évolution d'immeubles privés vers l'une des situations décrites ci-dessus.

L'annexe 1 intègre également le(s) immeuble(s), pouvant se situer hors du périmètre des opérations d'aménagement, et sur le(s)quel(s) à la SOREQA intervient dans l'objectif de créer des logements relais.

Article 1.2.- Missions de la SOREQA

1.2.1.- Missions opérationnelles

Pour mettre fin aux situations d'indignité constatées dans les immeubles, îlots ou parties d'îlots concernés, la SOREQA est notamment en charge des missions suivantes :

- approfondissement des études sociales, urbaines et programmatiques portant sur les biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération, pour proposer à PLAINE COMMUNE un dossier de stratégie d'intervention comportant :

- la procédure d'appropriation proposée selon les modalités définies à l'article 2.2 ci-dessous,

- le programme précis d'aménagement proposé (logements, équipement collectif, commerce ou activités d'accompagnement...),

- le mode de réalisation proposé (réhabilitation totale ou partielle, démolition totale ou partielle, reconstruction totale ou partielle),

- pour les immeubles ou hôtels meublés faisant l'objet de prescriptions de travaux dont le délai de réalisation n'est pas échu ou pour lesquels les travaux sont en cours, une analyse du projet envisagé ou en cours ou l'étude de la faisabilité d'un projet de réhabilitation par le propriétaire ou l'exploitant,

- les incidences financières et le calendrier de réalisation des propositions soumises

- lancement et suivi des études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du programme arrêté par PLAINE COMMUNE et notamment :

- les études opérationnelles nécessaires aux actions de démolition, de dépollution des sols et de diagnostics de l'état des sous-sols, pour les terrains à bâtir, permettant, de manière générale, de préparer les opérations de construction.

- les études et diagnostics nécessaires à la programmation des cessions d'immeubles à réhabiliter

- toutes les études qui permettront, en cours d'opération et avant tout engagement, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants

- acquisitions foncières des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ainsi que les droits mobiliers nécessaires au traitement des immeubles et /ou à l'aménagement d'îlots ou parties d'îlots, y compris par voie d'expropriation ou de préemption ;

- gestion intercalaire des propriétés acquises, qu'elles soient d'origine communale, communautaire ou privée, comprenant la prise de toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat, et notamment pallier les risques d'intoxication par le plomb ou encore prévoir la mise en sécurité des équipements communs, et réaliser les travaux d'urgence tant qu'il reste des occupants ;

- traitement des situations d'urgence dans les conditions définies à l'article 2.3.2 ci-dessous ;

- en tant que de besoin, suivi et accompagnement social des ménages occupant les immeubles à libérer et préparation des relogements nécessaires ;

- mise en état des parcelles (évictions, préparation et accompagnement social du relogement des occupants, libérations, murages, démolitions, dépollution ...) avant leur réaffectation définitive ;
- mise en œuvre d'éventuelles extensions de réseaux, du programme des équipements publics présenté en annexe 2
- organisation de consultations auprès d'opérateurs privés en vue de l'attribution de droits à construire comportant des volets architecturaux et environnementaux ;
- suivi du choix des maîtres d'œuvre, de la réalisation des études et de la mise au point des permis de construire par les opérateurs immobiliers ;
- réalisation des études permettant de définir les travaux structurels nécessaires pour les immeubles à réhabiliter présentés en annexe 1, dépôt des autorisations, réalisation des travaux correspondants ;
- cessions des droits à construire aux bailleurs sociaux désignés par PLAINE COMMUNE ou aux opérateurs privés.
- assistance technique et administrative en application de l'article 2.7 ci-dessous, - clôture de l'opération.

1.2.2.- Missions générales

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter, avec l'accord de PLAINE COMMUNE, les moyens de financement les plus appropriés ;
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'ensemble des missions, et assurer en tout temps une complète information de PLAINE COMMUNE sur les conditions de déroulement de ses actions,
- participer, à la demande du concédant à toute réunion publique (concertation, réunion de quartier, assemblées générales de copropriété,...)

Article 1.3.- Engagements du concédant

Le Concédant s'engage pour sa part à :

- remettre au Concessionnaire l'ensemble des études qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession.
- céder au Concessionnaire les biens immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération dont il est ou sera propriétaire, dans les conditions prévues à l'article 2.2.2. ci-après ;
- autoriser le Concessionnaire à déposer toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, ...) sur les parcelles communales nécessaires à la mise en œuvre de l'opération avant leur cession au Concessionnaire ;
- régler aux échéances convenues le montant de la participation financière prévue à l'article 3.1.4. du présent traité ;
- garantir, le cas échéant, les emprunts nécessaires au financement de l'opération dans les conditions prévues à l'article 3.1.3.

Article 1.4.- Date d'effet et durée de la concession

La présente concession est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Elle prend effet au jour de sa notification au Concessionnaire par le Concédant, pour venir à expiration le 31 décembre 2030.

Elle peut être prorogée ou modifiée par avenant, d'un commun accord entre les parties, avant le terme fixé, conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, notamment en vue de faire évoluer sa durée, son périmètre, les missions du Concessionnaire, ou son dispositif financier.

Elle peut également expirer à la date de constatation de l'exécution de l'ensemble des missions du Concessionnaire, si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Dans cette hypothèse, un avenant conclu entre les parties constate cette expiration anticipée.

Elle ne peut faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction.

Article 1.5.- Dispositions diverses

1.5.1.- Cession de la concession

Toute cession totale ou partielle de la concession ou tout changement de Concessionnaire doit préalablement faire l'objet d'une autorisation du Conseil de PLAINE COMMUNE et d'un avenant au présent traité, à conclure entre PLAINE COMMUNE, le cédant de la Concession et le concessionnaire de la Concession.

Faute par la SOREQA de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt la résiliation pour faute

1.5.2.- Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du Concédant, qui peut les utiliser pendant toute la durée de l'opération, sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Le Concessionnaire s'engage à prévoir cette possibilité dans les contrats et documents qu'il conclura.

L'Aménageur comme le Concédant s'engagent à tenir compte du Règlement Général sur la Protection des Données à l'occasion du recueil, de l'exploitation et de la transmission des données manipulées dans le cadre de l'opération.

La SOREQA s'engage à ne pas communiquer, sans accord exprès préalable de PLAINE COMMUNE, à des tiers autres que les représentants de PLAINE COMMUNE, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

1.5.3.- Contrats passés par le Concessionnaire

Pour l'exécution de ses missions, la SOREQA peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, s'avère utile.

La Société peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques, publics ou privés et des spécialistes, à la charge de l'opération, est fixée dans les limites éventuellement prévues par les

textes en vigueur pour les concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes en dépendant.

Hormis les contrats de travail, l'ensemble des commandes passées par la SOREQA dans le cadre de l'exécution du présent traité le seront conformément à ses statuts.

Pour chacun des contrats afférents à l'opération, la SOREQA fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec PLAINE COMMUNE, après l'expiration de la concession pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

1.5.4.- Comité de suivi

Outre le Compte Rendu Annuel à la Collectivité prévu à l'article 3.2.2. ci-dessous, la SOREQA informera régulièrement le Concédant et la Ville de Saint Denis de son activité, notamment en termes d'acquisitions, cessions, relogements, travaux, hébergement provisoire, lutte contre le saturnisme, assistance. Cette information sera relayée dans le Comité de Suivi NPNRU-Insalubrité et prendra la forme de compte-rendu et tableaux de bords adressés à intervalles réguliers et à chaque demande du Concédant.

1.5.5.- Assurances

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Les contrats correspondants doivent comporter des garanties suffisantes au regard de l'importance des missions et responsabilités assumées par le Concessionnaire dans le cadre du présent traité.

Pour permettre la vérification des couvertures afférentes, le Concessionnaire communiquera à PLAINE COMMUNE une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de sa part.

1.5.6.- Contentieux

La SOREQA suit les contentieux liés à l'opération. Toute indemnité due à un tiers par le fait de la SOREQA est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération. Après l'expiration de la concession, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 4.2. ci-après.

Toutefois, en cas de faute lourde de la SOREQA, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité, ainsi qu'il est dit à l'article 1.5.7 ci-après.

1.5.7.- Pénalités

En cas de faute commise par la SOREQA ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, PLAINE COMMUNE demandera, après mise en demeure, le versement de pénalités.

Le montant de ces pénalités, qui sera dû pour chaque manquement constaté, est fixé forfaitairement à un centième de la somme que la SOREQA est autorisée à imputer à l'opération, pour la durée totale de la convention, en application de l'article 3.2.3. ci-après.

Pour le cas de faute lourde dans l'exécution de sa mission, la SOREQA supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers.

1.5.8.- Intérêts moratoires

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues pour les marchés publics.

1.5.9.- Contrôles exercés par PLAINE COMMUNE

1- Représentation de PLAINE COMMUNE

Pour l'exécution de la présente concession, le Concédant doit obtenir l'approbation du Conseil de PLAINE COMMUNE :

- sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité décrit à l'article 3.2.2 ci-dessous
- pour la conclusion de tout avenant, quels qu'en soient le motif et le contenu ;

Le Président de PLAINE COMMUNE, avec faculté de déléguer dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales, est chargé de l'exécution de la concession et notamment de donner l'accord du Concédant sur toutes dispositions de la concession qui n'auraient pas été expressément prévues et dont la mise en œuvre est soumise à l'accord de PLAINE COMMUNE.

2- Comité de pilotage

L'UT Habitat de Saint Denis devra organiser et assurer le secrétariat d'un Comité de pilotage stratégique pour la résorption de l'insalubrité.

Ce comité de pilotage stratégique est chargé de définir les orientations de l'opération de résorption de l'insalubrité et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés par ce projet. Pour plus d'efficacité et de lisibilité du projet, il est convenu que les instances de pilotage du NPNRU, du PNRQAD et de l'OPAH-RU soient regroupées dans une seule et même instance. Celle-ci se réunira au moins une fois par an afin de faire le point sur l'état d'avancement des opérations, identifier les éventuels facteurs de blocage, et proposer si besoin des aménagements, et de nouvelles orientations.

Il est présidé par le vice-président à l'habitat et au foncier de Plaine Commune. Il est composé :

- D'un représentant de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis
- Du maire de Saint-Denis
- Du maire adjoint Grand Centre-ville
- De la conseillère municipale déléguée à l'hygiène de l'Habitat
- Du directeur Général Adjoint de la ville
- Du directeur de l'Habitat de Plaine Commune
- Du chef de projet NPNRU
- Des représentants des services municipaux (MHI, santé, service social, service logement, directeurs de quartier. Commission de sécurité, service commerce,...)
- Du délégué local de l'ANAH ou son représentant
- D'un représentant de l'ARS
- D'un représentant de l'ANRU
- D'un représentant du conseil départemental de la Seine Saint-Denis
- D'un représentant du conseil régional d'Ile-de-France

- D'un représentant de la Caisse des dépôts et consignation
- D'un représentant de l'opérateur
- Des représentants des bailleurs sociaux partenaires
- Des partenaires associatifs (Eau solidaires, ALEC, l'ARC,...)

Ce comité a pour missions :

- de valider les projets de stratégie avant soumission à la décision de PLAINE COMMUNE
- de suivre l'avancement de l'opération d'aménagement, analyse de projets, examen des tableaux de bord et des bilans ;
- de coordonner les partenaires dans le cadre de la mission d'assistance technique et administrative aux propriétaires et exploitants pour les immeubles ou hôtels meublés faisant l'objet de procédures administratives de prescriptions de travaux dont le délai n'est pas échu ou pour lesquels les travaux sont en cours ;

3- Contrôles sur pièces et sur place

PLAINE COMMUNE aura le droit de faire effectuer par ses agents accrédités, ou par tout prestataire qu'elle aura mandaté, toutes vérifications sur pièces, notamment de comptabilité, et sur place qu'elle jugera utiles et nécessaires pour s'assurer que les clauses du présent traité sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Elle pourra à tout moment demander copie de tout contrat, de quelque nature que ce soit passé par la SOREQA pour l'exercice de ses missions.

1.5.10.- Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du présent traité sera de la compétence du Tribunal administratif de Montreuil.

1.5.11.- Domiciliation

Les sommes à verser par le Concédant au Concessionnaire, en application du présent traité, seront versées sur un compte dont les coordonnées seront notifiées à PLAINE COMMUNE par le Concessionnaire au démarrage de l'opération.

- 29, rue Auguste Delaune (section AH 159 et 160)
- 11,13, rue Dezobry (sections AB 74,75)
- 3/5 rue Viollet-Le-Duc (sections AB 135)
- 7, 9 rue Viollet-Le-Duc et 16 rue Dezobry partiellement (sections AB 97, 98 et 88 pour partie)
- 3-3bis rue Gabriel Péri (section BI 50)
- 48 rue Gabriel Péri (section BI 90)
- 15 place Victor Hugo (section AK 75) / 4 rue Four Becard (section AK 84)
- 48 rue de la République (section Z 47)
- 47-59 rue Gabriel Péri / 3bis rue du Jambon (section AK 6-8-9-10-11)
- 72 et 76 rue Gabriel Péri /21 rue de la république (section AK 60-62-66)

Ainsi que toutes les adresses constituant les 10 ilots du volet insalubrité du NPNRU, savoir :

Nom Lot	Adresses	Référence Cadastre
A HAGUETTE	90 rue G. Péri	U26
	15 place Jean Jaures	U48
	4 rue Jules Joffrin	U24
	6 rue Jules Joffrin	U25
	8 rue Jules Joffrin	U50
	10,12 rue Jules Joffrin	U51
	3 passage Haguette	U28
	5 passage Haguette	U29
B CORBILLON	4 rue du Corbillon	Z179
	4 Bis rue du Corbillon	Z177 -180
C FONTAINE	19 rue Fontaine rue + cour	Z63
	21 rue Fontaine rue	Z174
D CATULIENNE	17 rue catulienne	AI96
	19 rue Catulienne	AI97
E DELAUNE	5,7 Rue auguste Delaune	AH10
	9 rue Auguste Delaune	AH11
	11 rue auguste Delaune	AH12
	49 rue Jules Guesde	AH5
F RENAN-DELAUNE	24 rue Renan	AH111
	24 bis rue Renan	AH109-110
	26 rue Renan	AH91
	27 rue Delaune 2 rue Dézobry	AH21
G RENAN-GAMBON	31 rue Ernest Renan	AH31
	33 rue ernest Renan	AH30
H CHATEAUDUN	5 impasse chateaudun	AH57
	3 impasse chateaudun	AH58
	1 impasse chateaudun	AH59
	19 bd Jules Guesde	AH148
	19 bd Jules Guesde	AH149
	17 bd Jules Guesde	AH61
I DENFERT ROCHEREAU	7 rue Denfert-Rochereau	AJ34

TITRE 2 : CONDITIONS D'INTERVENTION DE LA SOREQA

Article 2.1.- Etablissement d'une stratégie d'intervention

Le Concessionnaire effectue les études complémentaires permettant de redéfinir et/ou préciser la stratégie opérationnelle à appliquer à chaque parcelle.

Ces études sont effectuées en liaison notamment avec :

- les services de la VILLE de Saint-Denis et de PLAINE COMMUNE concernés par le traitement de l'insalubrité et par le programme susceptible d'être mis en œuvre, ainsi que ceux chargés du contrôle de la Société ;
- les services de l'Etat concernés par le traitement de l'insalubrité et du saturnisme ;

Après avis du Comité de suivi NPNRU-Insalubrité décrit à l'article 1.5.4.ci-dessus, le dossier de proposition de stratégie d'intervention établi par la SOREQA est soumis pour accord à PLAINE COMMUNE.

Article 2.2.- Acquisitions

Après approbation par PLAINE COMMUNE de la stratégie d'intervention dans les conditions décrites à l'article 2.1. ci-dessus, la SOREQA procède, soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation à l'acquisition et à l'éviction des occupants des biens immobiliers nécessaires à l'aboutissement de l'opération.

L'engagement d'une procédure d'expropriation concernant les immeubles ou hôtels meublés faisant l'objet d'arrêtés de prescriptions de travaux assorties d'un délai de réalisation ne peut être effectué qu'au terme du délai accordé par l'arrêté préfectoral.

2.2.1.- Délégation de prérogatives de puissance publique

Pour les immeubles partiellement ou entièrement sous statut privé, PLAINE COMMUNE délègue à la SOREQA le droit de procéder à leur expropriation. Pour ces expropriations, y compris celles relevant de la loi « Vivien » du 10 juillet 1970, et sans qu'il soit besoin d'une nouvelle délibération du Conseil de PLAINE COMMUNE, la SOREQA :

- est autorisée à mettre en œuvre la procédure tendant à faire déclarer l'utilité publique à son bénéfice, et à poursuivre toute procédure judiciaire permettant l'appropriation et la libération des biens immobiliers concernés ;
- établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Le droit de préemption urbain dont PLAINE COMMUNE est titulaire sur le territoire dionysien, y compris en ce qui concerne les aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, a été délégué, sur certaines adresses du périmètre de la concession, par délibération du conseil de PLAINE COMMUNE en date du 21 septembre 2010, confirmé par délibération du Conseil de Territoire en date du 31 janvier 2017.

La liste des adresses concernées par la délégation de prérogatives de puissance publique (préemption et expropriation) est définie comme suit :

- **12, rue Auguste Delaune (section AB 71)**
- **15, rue Auguste Delaune (section AH 14)**

J SAMSON - RASPAIL	10, 12 Raspail	BJ 56
	2 passage Compoint	BJ 58
	5 passage du Canal	BJ 59
	7 passage Compoint	BJ 60
	3 passage du Canal	BJ 61
	11 rue Samson	BJ 66
	9 rue Samson	BJ 67

Conformément à l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SOREQA établit chaque année un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ces prérogatives, rapport qui est présenté au Conseil de PLAINE COMMUNE.

2.2.2.- Biens immobiliers de PLAINE COMMUNE et de la VILLE de Saint-Denis

Les biens immobiliers (immeubles, lots de copropriété, terrains) propriété de PLAINE COMMUNE et de la VILLE de Saint-Denis sont cédés de gré à gré à la SOREQA.

Le prix des cessions, qui seront passées par devant notaire aux frais de la SOREQA, sera fixé au prix d'acquisition de ces biens immobiliers par la VILLE de Saint-Denis et PLAINE COMMUNE.

2.2.3.- Information de PLAINE COMMUNE

La SOREQA informe PLAINE COMMUNE de ses acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées, conformément aux dispositions des articles 1.5.4 et 3.2.2 du présent traité. Elle tient à sa disposition les contrats relatifs à ces acquisitions.

Comme indiqué au 2.2.1. ci-dessus, la SOREQA présente chaque année à PLAINE COMMUNE un rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique qui lui ont été confiées.

Article 2.3.- Gestion intercalaire

2.3.1.- Dispositions générales

La SOREQA assure la gestion, l'entretien et les réparations de toute nature des biens immobiliers dont elle se rend propriétaire, jusqu'à leur cession au maître d'ouvrage agréé par PLAINE COMMUNE.

Elle prend toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat, et notamment au risque d'intoxication par le plomb.

Elle empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces biens immobiliers dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective ou leur restructuration, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire ; lesquelles ne sauraient avoir une durée supérieure à la durée de validité de la présente concession, sauf accord express de PLAINE COMMUNE.

La gestion des immeubles acquis incombe au Concessionnaire. Son coût est imputé à l'opération.

2.3.2.- Le traitement des situations d'urgence

Dans les immeubles qu'elle a acquis ou pris en gestion dans le cadre de la présente concession, la SOREQA identifie ceux présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Ces immeubles font l'objet d'une surveillance renforcée.

La SOREQA prend toutes dispositions utiles en vue de déclencher les dispositifs de traitement les plus appropriés au regard de la situation de l'immeuble et des familles occupantes.

Elle coordonne l'ensemble des actions à mener dans ce cadre, qu'il s'agisse du relogement des occupants de l'immeuble, au premier rang desquels les familles avec enfants, de la mise en œuvre de travaux destinés à supprimer le risque sanitaire ou de sécurité, mais également de l'accompagnement des familles, et, si nécessaire, de leur hébergement d'urgence pendant les travaux, le cas échéant, en liaison avec les services administratifs intéressés.

Dans un délai de trois mois suivant la prise en gestion ou l'acquisition, elle élabore, pour chaque immeuble concerné, en liaison avec les services municipaux un plan d'action comportant :

- un diagnostic technique de l'immeuble, et notamment un diagnostic technique spécifique destiné à mettre en évidence la présence éventuelle de plomb, la nature et l'ampleur des éventuels risques d'intoxication. Lorsque la présence de plomb accessible est attestée, la SOREQA prend, en liaison avec les services compétents de l'Agence Régionale de la Santé, toute disposition pour que soit diligentée une enquête médico-sociale, destinée à l'information des familles et au dépistage systématique des enfants.

- une prescription des travaux d'urgence envisagés, pour lesquels sont précisées les modalités particulières de réalisation et de coordination éventuelle avec les services compétents de l'Etat, notamment en termes d'hébergement provisoire,

Dans le cadre de la mise en œuvre de travaux visant à supprimer le risque d'intoxication par le plomb, la SOREQA organise l'hébergement provisoire des familles occupantes, conformément aux dispositions de l'article 2.4. ci-après.

La SOREQA prend toute disposition nécessaire à l'information, à l'accompagnement social des familles, au contrôle de la teneur en plomb des poussières avant et pendant les travaux ainsi qu'au contrôle de l'efficacité des travaux réalisés.

La SOREQA s'engage à prendre toutes dispositions pour que les entreprises fournissent un protocole définissant comment sont gérés les déchets contenant du plomb.

La SOREQA fournira, si l'état de l'immeuble le nécessite :

- le programme de relogement des occupants,

- un calendrier d'objectifs traitant le devenir de l'immeuble à moyen terme.

La SOREQA programme et met en œuvre toutes actions utiles en vue d'assurer l'hébergement temporaire de familles occupant les immeubles insalubres, soit pour la durée de réalisation des travaux destinés notamment à supprimer l'accessibilité au plomb, soit dans l'attente de leur relogement définitif.

Elle met en place un dispositif prévoyant des structures d'hébergement provisoire, un diagnostic social et, en cas de nécessité, un accompagnement social. Elle mobilise à cet effet :

- les structures existantes (résidence sociale, pension de famille ...), le cas échéant dans le cadre de contrats de coopération passés avec les organismes gestionnaires,

- les immeubles qu'elle a acquis ou dont elle assure la gestion intercalaire dans le cadre de la présente convention. Ceux-ci peuvent, en accord avec PLAINE COMMUNE, être aménagés et gérés en logements relais.

Article 2.4.- Relogements

La SOREQA assure une mission générale de préparation et de coordination des relogements des occupants des immeubles qu'elle aura acquis dans le cadre de sa mission, en lien étroit avec les services compétents de la VILLE de Saint-Denis, selon les modalités exposées ci-après

En partenariat avec l'ensemble des réservataires et les bailleurs sociaux, la SOREQA prend toutes dispositions en vue d'assurer le relogement, lorsqu'elles le souhaitent, des familles occupant les immeubles qu'elle aura acquis ou pris en gestion, et qui doivent être relogées définitivement.

Le relogement définitif des familles occupant des logements indignes sera la règle et l'hébergement provisoire, sauf en cas d'opérations tiroirs, l'exception.

Pour les relogements définitifs, comme pour les hébergements provisoires, un accompagnement social approprié sera mis en place par le concessionnaire en lien avec les services compétents de la VILLE de Saint-Denis et de l'Etat

Relogement des occupants des immeubles

- le dossier de relogement initial est constitué auprès des services compétents de la VILLE de Saint-Denis ;

- l'analyse sociale détaillée des foyers à reloger est effectuée par la SOREQA qui établit sur cette base un projet de tableau de répartition des relogements entre les différents contingents mobilisés et transmet ce tableau pour approbation aux réservataires concernés, qu'elle soumet aux services compétents de la VILLE de Saint-Denis ;

- le dossier de saisine du fonds de solidarité logement (FSL) est constitué sur la base de l'analyse détaillée effectuée par la SOREQA ;

- après approbation du tableau de répartition, les réservataires saisis peuvent, en accord avec la SOREQA émettre des propositions sur leurs contingents respectifs ; ils en informent la SOREQA au fur et à mesure ;

- dans l'hypothèse où la SOREQA procéderait au relogement provisoire hors des contingents évoqués ci-dessus (par exemple en affectant à un des foyers concernés un logement dont elle aurait acquis la propriété et qu'elle aurait réhabilité), elle s'engage à en informer les réservataires ;

- dans le cas d'un immeuble acquis en totalité, la SOREQA établit un projet de répartition entre les contingents des différents réservataires, qu'elle soumet aux services compétents de la Ville de Saint-Denis ;

- les propositions de relogement sont émises, sur la base de ce tableau de répartition, par les réservataires sur leurs contingents respectifs ;

- la SOREQA peut affecter à l'hébergement provisoire des lots qu'elle acquiert les logements libres dont elle s'est rendue propriétaire ;

Des tableaux de synthèse des relogements réalisés sont établis trimestriellement par la SOREQA et diffusés aux services compétents de la Ville de Saint-Denis.

Chaque réservataire est informé selon la même périodicité des relogements réalisés sur son contingent.

Article 2.5.- Travaux

2.5.1.- Présentation des avant-projets et projets d'exécution

1- Les équipements prévus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis simultanément pour accord au Concédant et, le cas échéant, aux services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec PLAINE COMMUNE et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

2- Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'Aménageur doivent être acceptés par PLAINE COMMUNE et le cas échéant par les autres personnes intéressées.

3- Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le représentant de PLAINE COMMUNE et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

2.5.2.- Modalités de passation des contrats et marchés d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux

Le concessionnaire devra appliquer et faire appliquer par les contractants qu'il aura retenu la Charte Nationale d'Insertion de l'ANRU et de son plan local d'application. Il est responsable de l'application et du respect de cette Charte. En cas de non respect prévisible ou constaté de la Charte, le concessionnaire devra en avvertir au plus tôt le Concédant afin de prendre les dispositions nécessaires.

2.5.3.- Exécution des travaux objet de l'opération

1- Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements visés à l'annexe 2 de la présente concession et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont elle a la charge en qualité de concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

2- Le Concédant et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers. Ils sont systématiquement invités aux réunions de chantier et destinataires des comptes-rendus de réunions de chantier. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

3- Lorsque les ouvrages seront achevés, ils feront l'objet d'une réception à laquelle participeront les représentants du concédant et/ou de la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auxquels les ouvrages sont destinés.

Les uns et les autres seront appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

4- Le concessionnaire est investi, pour l'exécution des travaux et ouvrages visés à l'annexe 2 de la présente concession, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

2.5.4.- Remise des ouvrages

1- Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente convention et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent au Concédant au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Lorsque les équipements publics mis à la charge du concessionnaire par la présente convention sont achevés, et ne constituent plus pour ce qui concerne les ouvrages d'infrastructure une voie d'accès aux chantiers internes au périmètre de l'opération, ledit concessionnaire le fait savoir au Concédant et l'invite aux opérations de remise, 15 jours au moins avant la date prévue pour lesdites opérations de remise.

Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves, dans un délai de 30 jours à compter des opérations de remise, et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du Concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire.

2- La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le concessionnaire et par le représentant du Concédant.

A cette occasion, le concessionnaire remettra au Concédant une « fiche d'ouvrage », comportant les éléments suivants :

- Dossier des ouvrages exécutés
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
- Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
- Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis ;
- Coût des travaux mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...) ;
- Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

3- L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (Documents de fin de chantier D.I.U.O./D.O.E., résultat d'une expertise par passage caméra et essai de portance sur couche de forme et tranchée le cas échéant), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Les documents seront remis en 1 exemplaire papier et sur support informatique.

4- Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété au Concédant des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Le Concédant et, le cas échéant, les concessionnaires de service intéressés, ne peuvent refuser de signer cet acte authentique.

2.5.5.- Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 2.5.4., le Concédant, ou les autres personnes publiques compétentes assureront l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

Article 2.6.- Cession des propriétés acquises par la SOREQA

2.6.1.- Dispositions générales

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis acquis par le Concessionnaire, font après mise en état, l'objet des cessions, de concessions d'usage ou de locations :

- au profit de bailleurs sociaux désignés en accord avec PLAINE COMMUNE;
- au profit d'opérateurs immobiliers désignés suite à une consultation
- au profit des collectivités publiques ou concessionnaires intéressés par des équipements.

2.6.2.- Prix de cession

1- Logements sociaux

Le prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par la SOREQA est fixé à **300 € hors taxes/m² SDP au 1er janvier 2020.**

Ce montant pourra être indexé sur l'indice IRL, calculé comme suit

$$P = P_0 \times \frac{I}{I_0}$$

I = Dernier indice publié à la date de signature de l'acte authentique

Io = Indice publié en janvier 2020.

Po = Prix de cession en €/m² avant indexation

2- Biens immobiliers à autre usage que logement social

Les modalités financières de cession sont fixées par la SOREQA, après accord écrit de PLAINE COMMUNE.

2.6.3.- Cahier des charges des cessions

Les modalités de cession des terrains ou immeubles bâtis sont définies par un cahier des charges comprenant trois titres, établi par la SOREQA et approuvé par PLAINE COMMUNE, lors de chaque cession :

1- lorsque l'acquisition des terrains et immeubles a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux attributaires de ces terrains et immeubles, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses-type approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 411-2 du code de l'expropriation.

2- le titre II définit les droits et obligations de la SOREQA et des cessionnaires pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction ou réhabilitation ; il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux attributaires et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Les actes de cessions devront par ailleurs rappeler aux cessionnaires que la réalisation du programme qui leur est confié doit répondre aux objectifs du Plan Climat Air Energie de PLAINE COMMUNE et aux préconisations de la charte qualité construction neuve.

3- le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires, à leurs ayants cause et ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SOREQA.

Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Il stipule également que pour les locaux d'activités, les cessions doivent comporter l'engagement du cessionnaire de favoriser le maintien et l'extension de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité.

Il est ici rappelé que les constructeurs auront l'obligation de vendre les lots correspondant aux rez-de-chaussée commerciaux ciblés construits sur les axes de commercialité à la SEML « Saint-Denis Commerces ».

2.6.4.- Expiration de la concession.

A l'expiration de la concession, les terrains et immeubles bâtis acquis par la SOREQA dans le cadre du présent traité et qui n'auraient pas pu être revendus reviennent à PLAINE COMMUNE, ainsi qu'il est décrit à l'article 4.2 ci-dessous.

Article 2.7.- Assistance sociale, technique et administrative

En appui au programme de requalification des îlots dégradés et du projet de redynamisation commerciale du Centre-Ville de Saint-Denis, le concessionnaire apportera une assistance sociale,

technique et administrative sur les adresses suivantes, propriétés du parc privé de la ville de Saint-Denis :

- 6 rue de la Boulangerie,
- 58 rue Gabriel Péri,
- 13 Place Victor Hugo,
- 5 Place Victor Hugo,
- 20 rue Gabriel Péri,
- 60 rue Gabriel Péri,
- 3 rue Blanqui

La SOREQA aura sur les adresses précitées les missions suivantes :

- Aide à la mise en copropriété des ensembles immobiliers en vue de rétrocéder les rez-de-chaussée commerciaux à la SEML « Saint-Denis Commerces »,
- Réalisation d'enquêtes sociales auprès des locataires des ensembles immobiliers en vue d'identifier et de prendre en compte les éventuels souhaits de mobilité en terme de parcours résidentiels,
- Identification et chiffrage des travaux à réaliser en parties communes sur la base d'une visite des parties communes. Sur les logements, l'estimatif des besoins et coûts de travaux sera réalisé au cas par cas, en fonction du projet et profil de l'acquéreur.
- Identification des financements mobilisables en vue de participer à la réalisation de travaux et à l'amélioration des performances énergétiques des ensembles immobiliers,
- Définition et validation auprès de la ville de Saint-Denis de stratégies immobilières sur les différentes sorties en tenant compte des données sociales, techniques et financières des différentes adresses,
- Préparation des cahiers de charges de cession des immeubles en application des arbitrages rendus par la ville en termes de stratégie immobilière et patrimoniale,
- Suivi général de la réalisation des travaux (sans que cela ne puisse jamais s'apparenter à une mission de maîtrise d'œuvre) et du respect des clauses introduites dans les cahiers des charges de cession foncière.

TITRE 3 : CONDITIONS FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

3.1.- Financement de l'opération

Les charges supportées par la SOREQA pour la réalisation de l'opération sont notamment couvertes par les produits à provenir de recettes diverses, de subventions, d'emprunts et ainsi que des participations apportées par PLAINE COMMUNE.

3.1.1.- Les recettes diverses

- les produits des cessions, concessions d'usage et locations sous quelque forme que ce soit, telles que décrites à l'article 2.6 ci-dessus.

Pour les cessions de droits réels, la SOREQA peut recevoir des acomptes de la part du cessionnaire.

- d'une manière générale les recettes de toute nature à provenir de la gestion intercalaire des biens immobiliers entrant dans le périmètre de la concession, jusqu'à leur cession.

- les produits financiers issus de la gestion de la trésorerie de l'opération.

- l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte sollicitée, après l'accord de PLAINE COMMUNE, auprès de tout organisme.

- toute autre recette que le Concessionnaire pourrait obtenir dans le cadre de sa mission.

3.1.2.- Les subventions

1- Les subventions versées par la VILLE de Saint-Denis

Dans le cadre du PNRQAD, la VILLE de Saint-Denis subventionne l'opération pour un montant de **6.500.000€**, conformément à l'accord passé avec PLAINE COMMUNE.

Pour rappel, la subvention versée par la VILLE de Saint-Denis est définie comme suit :

- 1 075 000 € pour l'année 2011
- 1 075 000 € pour l'année 2012
- 1 075 000 € pour l'année 2013
- **1 075 000 € pour l'année 2014**
- **1 000 000 € pour l'année 2018**
- **800 000 € pour l'année 2019**
- **400 000 € pour l'année 2020**

En outre, un versement de **965 612 €** a été réalisé par la cession des biens immobiliers propriété de la VILLE de Saint-Denis, (**dont 65 250 € versé au titre de l'avenant n° 5**).

Dans le cadre du volet insalubrité du NPNRU, la VILLE de Saint-Denis subventionne l'opération pour un montant de **8.753.920 €**, conformément à l'accord passé avec PLAINE COMMUNE.

Pour rappel, la subvention versée par la VILLE de Saint-Denis est définie comme suit :

- 1 208 833 € pour l'année 2020

- 1 608 833 € pour l'année 2021
- 1 608 833 € pour l'année 2022
- 1 608 833 € pour l'année 2023
- 626 020 € pour l'année 2024
- 1 000 000 € pour l'année 2025
- 1 092 568 € pour l'année 2026

En outre, un versement de 627.000 € sera réalisé par la cession des biens immobiliers propriété de la VILLE de Saint-Denis.

Le montant total des subventions de la Ville, au titre du PNRQAD et du volet insalubrité du NPNRU s'établit donc comme suit :

- 15.253.920 € au titre de la subvention à l'opération
- 1.592. 612 € € au titre de la subvention en équivalent foncier

2- Les autres subventions versées à l'opération

Sous réserve de l'accord préalable de PLAINE COMMUNE, le Concessionnaire pourra notamment bénéficier, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, des subventions versées par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application du présent traité.

Ces subventions publiques seront comptabilisées au titre des participations.

Le Concessionnaire devra également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

Une convention PNRQAD, et ses 3 avenants successifs, signés par le concessionnaire, le Concédant, l'Etat et la Ville de Saint-Denis fixent notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de l'attribution, de l'échéancier, de l'encaissement effectif et de l'utilisation des sommes allouées.

Les subventions de l'ANRU et de l'ANAH seront versées selon les modalités définies par les règlements financiers intérieurs des deux structures que l'aménageur déclare connaître.

Au titre du PNRQAD, les subventions prévisionnelles sont les suivantes :

- ANRU : 13.570.830 €
- ANAH : 2.691.878 €
- Conseil Départemental : 1.200.000 €

Au titre du volet insalubrité du NPNRU, les subventions prévisionnelles sont les suivantes :

- ANRU : 26.810.594 €

3.1.3.- Les emprunts

La SOREQA peut contracter tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération. Ces financements, y compris ceux correspondant à des relais de trésorerie ne pourront être souscrits qu'après accord de PLAINE COMMUNE sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et son taux d'intérêt.

Hormis pour les prêts relais de trésorerie, le Concédant pourra accorder sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les articles L.2252-1 et D.1511-30 à D.1511-35 du code général des collectivités territoriales.

La SOREQA gère distinctement la trésorerie de l'opération. Elle impute à l'opération les frais et produits financiers issus de cette gestion. Elle peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

3.1.4.- La participation financière de PLAINE COMMUNE

En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, PLAINE COMMUNE apporte une participation au coût de l'opération.

Au titre du PNRQAD, cette participation est estimée à **18 283 552 €**.

Cette participation, destinée à couvrir les charges de l'opération non couverte par ses produits, a fait et fera l'objet de tranches annuelles définies comme suit, en fonction des besoins :

- 3.243.514 € pour l'année 2011, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 3.243.514 € pour l'année 2012, versée intégralement au cours du premier trimestre
- 3.243.514 € pour l'année 2013, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 3.243.513 € pour l'année 2014, versée intégralement au cours du premier trimestre
- 1 750 000 € pour l'année 2018, versée intégralement au cours du deuxième trimestre,
- 2 000 000 € pour l'année 2019, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 1 559 497 € pour l'année 2020, versée intégralement au cours du premier trimestre.

Par ailleurs, un montant total de 2.625.008 a été versé lors de la cession des biens immobiliers acquis par anticipation par PLAINE COMMUNE (dont 1.379.021 € au titre de l'avenant 5).

Au titre du volet insalubrité du NPNRU, cette participation est estimée à **17.507.839 €**.

Elle fera l'objet de tranches annuelles définies comme suit, en fonction des besoins :

- 2.000.000 € pour l'année 2021, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 2.000.000 € pour l'année 2022, versée intégralement au cours du premier trimestre
- 3.500.000 € pour l'année 2023, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 3.500.000 € pour l'année 2024, versée intégralement au cours du premier trimestre
- 2.500.000 € pour l'année 2025, versée intégralement au cours du premier trimestre
- 2.500.000 € pour l'année 2026, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 1.507.839 € pour l'année 2027, versée intégralement au cours du premier trimestre.

Par ailleurs, un montant total de 1.507.000 € sera versé lors de la cession des biens immobiliers acquis par anticipation par PLAINE COMMUNE.

Le montant total la participation de Plaine Commune, au titre du PNRQAD et du volet insalubrité du NPNRU s'établit donc comme suit :

- 35.791.391 € au titre de la participation à l'opération
- 4.132.008 € au titre de la participation en équivalent foncier

Le montant de la participation pourra être révisé par avenant au présent traité, approuvé par délibération du Conseil de PLAINE COMMUNE prise au vu d'un rapport spécial établi par la SOREQA. Cette dernière sollicite le versement de cette participation, initiale ou éventuellement révisée, de PLAINE COMMUNE au coût de l'opération, conformément aux tranches annuelles mentionnées ci-dessus.

3.2.- Dispositions financières

3.2.1.- Comptabilité

Pour permettre à PLAINE COMMUNE d'exercer son droit de contrôle, notamment comptable et financier, la SOREQA tient sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

3.2.2.- Compte-Rendu Annuel à la Collectivité

1- Contenu

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire établit chaque année un compte-rendu financier et un bilan des ses interventions au 31 décembre de l'année précédente ainsi qu'une prévision de leur évolution jusqu'à la fin de la concession. Ce document comporte notamment en annexes

a) le bilan financier prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.

Cet état prévisionnel des produits et des charges contient d'une part le montant des produits et des charges constatées au 31 décembre de l'année précédente et, d'autre part, le montant prévisionnel des produits et des charges attendus depuis le 1^{er} janvier de l'année en cours jusqu'au terme de la présente concession. Il comporte notamment :

- en charges : les acquisitions de terrains et immeubles, le coût des travaux, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 1.5.3. ci-dessus, les indemnités prévues à l'article 1.5.6., les frais financiers, primes d'assurances, impôts, la rémunération de la SOREQA prévue à l'article 3.2.3. ci-après,

- en produits : les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions éventuelles et les participations dues par PLAINE COMMUNE

Les produits et charges liés à la gestion et à l'entretien courant des immeubles acquis ou pris à bail ainsi que les produits et charges de la gestion intercalaire sont identifiés en tant que tels dans l'état prévisionnel des produits et des charges de l'opération d'aménagement

b) le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération

Ce plan de trésorerie, comprenant un plan de financement prévisionnel, fait notamment ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des encaissements d'emprunts et de subventions ainsi que les annuités à décaisser.

De plus, ce document met en évidence l'éventuelle évolution du montant de la participation de PLAINE COMMUNE, le montant des emprunts de trésorerie que le Concessionnaire envisagerait de souscrire, ainsi des emprunts que la SOREQA envisagerait de souscrire avec la

garantie de PLAINE COMMUNE, dans le cadre de sa mission d'aménagement.

c) le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, accompagné d'un état global du foncier de l'opération,

Ce tableau est également accompagné du rapport spécial sur les conditions d'exercice de des prérogatives de puissance publique, tel que prévu à l'article 2.2.1. ci-dessus.

d) une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,

e) une note d'analyse explicitant les variations poste par poste du budget prévisionnel de l'opération concédée et justifiant des écarts observés,

f) le bilan de la mise en œuvre des garanties d'emprunt éventuellement accordées par PLAINE COMMUNE.

g) le compte-rendu de l'utilisation des subventions versées à l'opération par les autres personnes publiques, dans les conditions fixées à l'article 3.1.2. ci-dessus.

2- Conditions de soumission à PLAINE COMMUNE

Les documents visés ci-dessus sont adressés à PLAINE COMMUNE avant la fin du premier trimestre de chaque année.

A l'occasion de leur contrôle diligenté par PLAINE COMMUNE dans les conditions décrites à l'article 1.5.9. ci-dessus, celle-ci peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, entraînant éventuellement une modification de l'état prévisionnel des produits et des charges. Les frais supportés par la SOREQA pour cette modification seront alors imputés au compte de l'opération.

Après les résultats du contrôle, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen du Conseil de PLAINE COMMUNE.

3.2.3.- Rémunération de la SOREQA

Pour la durée totale de l'opération, les coûts de fonctionnement imputés à l'opération sont fixés à une limite forfaitaire de 15.573.839 € (quinze millions cinq cent soixante-treize mille huit cent trente-neuf euros).

Les modalités fixées ci-dessus pourront être révisées par accord entre les deux parties pour être mieux adaptées, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de la SOREQA pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la convention serait prorogée ou en cas de modification du programme.

La rémunération annuelle de la SOREQA est transférée au compte conventionnel de l'opération à partir de l'état prévisionnel des produits et des charges établi conformément aux dispositions de l'article 3.2.1. ci-dessus.

L'imputation des frais de fonctionnement de la SOREQA sera effectuée par acomptes trimestriels avec ajustements annuels en fonction des temps valorisés consacrés à la gestion de l'opération.

TITRE 4 : CONDITIONS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Article 4.1.- L'expiration de la concession

4.1.1.- Expiration au terme contractuel

Sauf dans les cas décrits ci-dessous, la présente concession expire à la date fixée à l'article 1.4, soit par le traité signé ce jour, soit par un avenant ultérieur

4.1.2.- Expiration avant le terme contractuel

1- Résiliation

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, PLAINE COMMUNE pourra notifier à la SOREQA, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision, qui devra être prise dans l'intérêt général, de résilier la convention. La SOREQA sera indemnisée conformément aux dispositions de l'article 4.3.3. ci-dessous.

2- Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, PLAINE COMMUNE pourra notifier à la SOREQA, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision, qui devra être prise dans l'intérêt général, de racheter la totalité de la concession. La SOREQA sera indemnisée conformément aux dispositions de l'article 4.3.3.

3- Déchéance

PLAINE COMMUNE ne peut prononcer de plein droit la déchéance de la SOREQA.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la cessation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

4- Résolution

Le contrat sera résolu de plein droit en cas de liquidation judiciaire de la SOREQA ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Il sera aussi résolu, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L.2131-6 du code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article L.1524-2 du code général des collectivités territoriales.

Article 4.2.- Conséquences juridiques de l'expiration

Dans tous les cas d'expiration de la présente concession, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, PLAINE COMMUNE est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SOREQA, selon les modalités suivantes:

- les biens éventuellement apportés ou cédés gratuitement par PLAINE COMMUNE ou par la VILLE de Saint-Denis et non encore revendus leur seront rétrocédés gratuitement;

- sur l'ensemble des autres biens de l'opération, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir à PLAINE COMMUNE ou à la Ville de Saint-Denis à leur achèvement, les parties signent dans un délai de 3 à 6 mois, un acte authentique constatant le transfert de propriété. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié ;

- PLAINE COMMUNE est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris, à l'exception des contrats de travail, liant la SOREQA aux tiers, et est, le cas échéant, tenue de garantir la SOREQA des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la convention sur des actions contractuelles. Ces engagements incluent les marchés passés par la SOREQA seulement s'ils sont indispensables à l'achèvement de missions engagées par elle au titre de l'opération

- PLAINE COMMUNE est, de la même façon, tenue de garantir la SOREQA 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 cocontractant, sauf faute lourde de sa part ;

- par suite, PLAINE COMMUNE sera seule débitrice des dettes exigibles à compter de cette même date ;

- PLAINE COMMUNE doit se substituer à la SOREQA, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni suivre les litiges en cours ;

Toutefois, sur demande expresse de PLAINE COMMUNE et pour une durée limitée, la SOREQA pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession, pour le compte de PLAINE COMMUNE, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

D'autre part, en cas de mise en liquidation judiciaire de la SOREQA, il est fait retour gratuit à PLAINE COMMUNE et la Ville de Saint-Denis des biens apportés par celles-ci et inclus dans le domaine de la concession. Les équipements publics réalisés ou en cours de réalisation sur des parcelles comprises dans le périmètre de la concession, ainsi que les études préalables à la réalisation desdits équipements, sont repris par PLAINE COMMUNE, qui indemnise la SOREQA des frais engagés. L'indemnité versée par PLAINE COMMUNE est comptabilisée en recettes du solde d'exploitation lors de l'arrêté des comptes de l'opération

Article 4.3.- Conséquences financières de l'expiration de la concession

4.3.1.- Opérations de liquidation et rémunération de leur coût

Après expiration de la convention, la SOREQA a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transfert des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté de comptes. Toutefois, en cas de redressement judiciaire ou de liquidation des biens de la SOREQA, ces tâches seront assurées, sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou sous le contrôle de son liquidateur.

La rémunération due à la SOREQA pour cette tâche particulière, accomplie au terme de la concession, est comprise dans la limite forfaitaire prévue à l'article 3.2.3. ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résolution pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la SOREQA, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue ci-dessus.

4.3.2.- Arrêté des comptes

A la date d'expiration de la concession pour quelque motif que ce soit, et l'opération étant ou non achevée, un arrêté des comptes de l'opération est établi, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts souscrits.

1- Solde d'exploitation

en plus :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers liés à l'opération perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la convention (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à PLAINE COMMUNE dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

en moins :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par la SOREQA pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par PLAINE COMMUNE et les rémunérations de la SOREQA exigibles contractuellement, et ceux résultant de l'application du dernier alinéa de l'article 1.5.3. ci-dessus.

La TVA dont est éventuellement redevable la SOREQA au titre de cette opération de transfert et d'arrêtés de comptes.

2- Solde des financements repris par PLAINE COMMUNE

en ressources :

Le capital d'origine, à la date d'expiration de la concession, sur tous les emprunts ;

en emplois :

Les remboursements en capital effectués par la SOREQA sur les emprunts souscrits.

4.3.3.- Indemnité pour cessation anticipée de la convention

En cas de rachat ou de résiliation de la concession, PLAINE COMMUNE devra en outre à la SOREQA une indemnité égale à 15 % de la limite forfaitaire mentionnée à l'alinéa 2 de l'article 3.2.3. ci-dessus au prorata du temps restant à courir pour la durée totale de l'opération en vigueur à l'article 1.4. ci-dessus, revalorisée en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui publié au 4^{ème} trimestre 2010.

Cette indemnité n'est pas due dans les cas de déchéance ou résolution énoncés à l'article 4.1.2. ci-dessus.

4.3.4.- Règlement final

1- détermination du solde global

Si le solde d'exploitation est positif, la SOREQA est débitrice de son montant.

S'il est négatif, PLAINE COMMUNE est débitrice de son montant à titre de la participation prévue au 3.1.4. ci-dessus.

Si le solde des financements repris par PLAINE COMMUNE est positif, la SOREQA doit à PLAINE COMMUNE le remboursement du montant du capital non amorti des emprunts repris par PLAINE COMMUNE.

Le règlement final s'opèrera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues ci-après.

2- Modalités de règlement

Ces montants, rémunérations, et indemnités, doivent être intégralement versés par PLAINE COMMUNE à la SOREQA ou par la SOREQA à PLAINE COMMUNE, après approbation par le conseil d'administration de la SOREQA et dans le mois de leur approbation par le Conseil de PLAINE COMMUNE, étant rappelé que les frais financiers sont pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration de la convention, la SOREQA aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à un acompte suffisant pour couvrir le déficit et notamment pour lui permettre de couvrir les dépenses exigibles avant l'expiration de la convention, ainsi que le paiement des frais financiers courus

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de cocontractant dont la SOREQA pourrait être personnellement redevable vis à vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté de comptes, devraient lui être remboursées par PLAINE COMMUNE, sauf cas visé à l'article 1.5.7. ci-dessus.

Prise d'effet des modifications

Les modifications du présent traité prendront effet à compter de la date de signature des présentes par les Parties.

Fait à SAINT DENIS, le 1^{er} mars 2020

En deux exemplaires originaux

Pour l'Etablissement Public Territorial
Plaine Commune

Le Président



Patrick BRAOUEZEC, Député

Pour la Société Publique Locale d'Aménagement
SOREQA

La Directrice Générale

SOREQA
Société de requalification
des quartiers anciens
8 boulevard d'Indochine
75019 Paris
Siret 521 804 237 00027

Valérie de BREM

Annexe 1 : ELEMENTS PHYSIQUES DE LA CONCESSION

La concession porte sur les périmètres des opérations d'aménagement créées en 2010 et 2017 :

- **L'Opération d'aménagement intitulée « opération de résorption de l'habitat indigne sur le Centre de Saint Denis », créée le 18 mai 2010, compte deux secteurs :**
 - o **secteur Résistance / Porte de Paris**
 - o **secteur Brise Echelas**

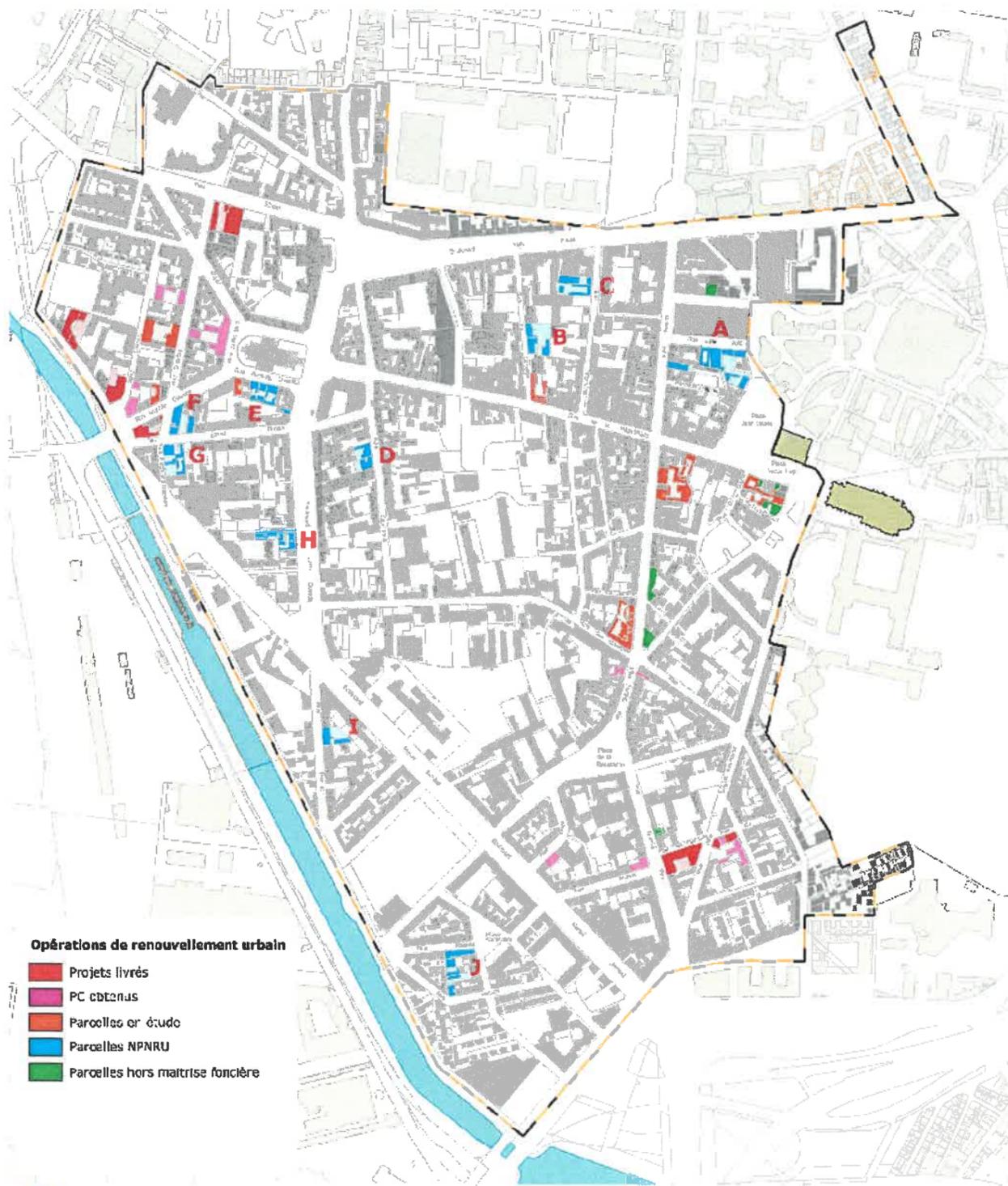
- **L'Opération d'aménagement intitulée « poursuite du projet de résorption de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis sur les secteurs Péri/République et Gare Canal », créée le 28 mars 2017, compte deux secteurs :**
 - o **secteur Péri/République**
 - o **secteur Gare/Canal**

La SOREQA intervient sur les ilots ci-dessous illustrées (plan) et listés (adresses et références cadastrales) à l'intérieur des 4 secteurs susmentionnés.

La SOREQA intervient également sur l'immeuble sis 27 rue Diderot à Saint Denis, cadastré section AR n° 26, situé en dehors des périmètres des opérations d'aménagement susmentionnées. Cet immeuble, propriété du Concédant, sera acquis par la SOREQA à l'effet d'y réaliser des logements relais.

REPERAGE DES PARCELLES PNRRQD NPNRU SAINT-DENIS

novembre 2018



Opérations de renouvellement urbain

- Projets livrés
- PC cédés
- Parcelles en étude
- Parcelles NPNRU
- Parcelles hors maîtrise foncière

Parcelles NPNRU

- | | | |
|--|--|---|
| <p>A 90 rue G. Péri, 4-6-8-10-12 rue Jules Joffrin, 15 place Jean Jaurès</p> <p>B 4-4bis rue du Corbillon</p> <p>C 19 - 21 rue Fontaine</p> | <p>D 17-19 rue Catulienne</p> <p>E 7- 9-11 rue A. Delaune, 49 bd Jules Guesde</p> <p>F 27 rue A. Delaune, 24-26 rue E. Renan</p> <p>G 31- 33 rue E. Renan, Rue F. Gambon</p> | <p>H 1-3-5 impasse Chateaudun, 17-19 rue Jules Guesde</p> <p>I 7 rue Denfert-Rochereau</p> <p>J 10-12 rue Raspail, 3-11 rue Sanson, 3-5 passage du Canal</p> |
|--|--|---|

- **Programme d'intervention secteur Résistance / Porte de Paris**

- **3, 3 bis rue Gabriel Péri** (*section BI 50*)
- **2 rue Aubert, 11 rue Gabriel Péri** (*section BI 31*)
- **9, rue Riant et 8 rue Aubert** (*section BI 111*)
- **13, rue Riant** (*section BI 154*)
- **16, rue Gabriel Péri et 2 rue des Carmélites** (*section BI 59*)
- **41, rue de la Légion d'Honneur et 10 et 12 rue de Toul** (*section BH 36, 110, 109*) et **12, rue Traverse et 12 rue de Toul** (*Section BH 38 et 30*)
- **39 rue Gabriel Péri** (*AJ 68*)
- **48 rue Gabriel Péri** (*BI 90*)
- **50 rue Gabriel Péri** (*BI 124*)

- **Programme d'intervention secteur Brise Echalas**

- **30, 32 rue Ernest Renan et 33 rue Delaune**, (*section AH 161, 163, 24, 159, 160 et 22*)

- **6 rue Brise Echalas** (*section AB 161 et 166*)

- **16 rue Delaune** (*Section AB 160 et 163*)

- **12 rue Delaune** (*section AB 71*)

- **11 – 13 rue Dezobry** (*Section AB 74,75*)

- **3, 5, 7, 9 rue Violet Le Duc / 16 rue Dézobry** (*Section AB 97, 98, 88, 135*)

- **19 et 21 rue Paul Eluard** (*Section AB 165*)

- **19 rue Dezobry (rue et cour)** (*section AB 172 et 173*)

- **14 et 16 rue Brise Echalas** (*sections AB 61 et 62*)

- **15 rue Auguste Delaune** (*section AH 14*)

- **Programme d'intervention secteur Gare/Canal**

- **17/19 Catulienne**, (Section AI 96 et 97)

- **5, 7, 9, 11 rue Auguste Delaune, 49 Boulevard Jules Guesde** (Section AH 10, 11, 12 et 5)

- **27 rue Auguste Delaune, 24/26 rue Ernest Renan** (Section AH 21, 91, 109, 110 et 111)

- **31-33 Rue Ernest Renan, Rue Ferdinand Gambon**, (Section AH 30 et 31)

- **1-3-5 Impasse Châteaudun et 17, 19 rue Jules Guesde** (Section AH 57, 58, 59, 61, 148 et 149)

- **7 Denfert Rochereau** (Section AJ 34)

- **10-12 rue Raspail, 9, 11 rue Sanson, 3-5 passage du Canal** (Section BJ 56, 58, 59, 60, 61, 66 et 67)

- **Programme d'intervention secteur Gare/Canal**

- **17/19 Catulienne**, (Section AI 96 et 97)

- **5, 7, 9, 11 rue Auguste Delaune, 49 Boulevard Jules Guesde** (Section AH 10, 11, 12 et 5)

- **27 rue Auguste Delaune, 24/26 rue Ernest Renan** (Section AH 21, 91, 109, 110 et 111)

- **31-33 Rue Ernest Renan, Rue François Gambon**, (Section AH 30 et 31)

- **1-3-5 Impasse Châteaudun et 17, 19 rue Jules Guesde** (Section AH 57, 58, 59, 61, 148 et 149)

- **7 Denfert Rochereau** (Section AJ 34)

- **10-12 rue Raspail, 9, 11 rue Sanson, 3-5 passage du Canal** (Section BJ 56, 58, 59, 60, 61, 66 et 67)

- **Programme d'intervention secteur Péri/ République**

- **90 rue Gabriel Péri, 4-6-8-10-12 rue Jules Joffrin, 15 place Jean Jaurès** (Section U 24, 25, 26, 28, 29, 48, 50 et 51)
- **4-4bis rue du Corbillon** (Section Z 177, 179 et 180)
- **19-21 rue Fontaine**, (Section Z 63 et 174)
- **4 rue four bécard / 15 Place Victor Hugo** (AK 75 et 84)
- **72 et 76 rue Gabriel Péri et 21 rue de la République** (AK 60, 62 et 66)
- **45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 rue Gabriel Péri et 3 bis rue du Jambon** (AK 6, 8, 9, 10, 11 et 12)
- **48 rue de la république** (Z 47)

Annexe 2 : LISTE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Secteur Porte de Paris :

-Restructuration de la rue Carmélite

Annexe 3 : ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET CHARGES –
PLAN DE TRESORERIE

**EPPC St-Denis Avenant n°6
Consolidation PNRQAD et NPNRUJ**

		Bilans			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lig	Intitulé	au 31-12-2018 (PNRQAD)	Avenant n°6 (NPNRUJ)	consolidation PNRQAD et NPNRUJ	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
	DEPENSES	61 496 571	61 677 053	123 173 623	70 841	8 342 830	4 318 263	5 071 243	7 271 430	7 557 700	2 925 642	1 595 351	3 977 638	7 828 801	15 786 389	14 005 625	14 168 811	13 943 831	6 159 479	4 744 402	1 594 910	2 223 575	1 586 863		
A	Etudes préalables	1 223 305	1 694 393	2 917 698		14 969	35 984	82 605	116 937	98 944	106 877	25 845	64 283	334 779	750 782	595 152	326 541	222 000	122 000	20 000					
B	Acquisitions de terrains et évictions	34 560 520	32 833 471	67 393 991		7 222 590	2 577 151	2 542 149	3 756 516	4 727 298	1 453 744	571 011	3 037 086	3 407 373	10 475 490	9 754 332	8 874 750	6 509 250	1 190 250	775 000			520 000		
C	Travaux	6 057 942	6 705 114	12 763 056		15 940	100 443	75 602	252 652	894 717	217 290	413 626	62 653	948 454	937 108	25 000	1 651 042	2 265 025	634 262	2 422 187	579 695	1 267 360			
D	Frais de maîtrise d'ouvrage	2 853 305	3 555 542	6 408 847		86 296	288 908	289 052	393 289	338 512	265 495	150 218	188 247	400 906	672 111	1 051 435	962 000	800 378	344 000	114 000	64 000				
E	Relogement	5 988 859	8 192 525	14 181 384		10 669	12 657	685 162	1 418 862	414 488	239 164	85 771	209 333	1 403 935	1 303 550	1 109 994	1 077 763	2 910 463	2 742 000	437 000			120 575		
F	Frais divers	80 806	0	80 806		2 451	27 296	-8 083	1 328	1 405	-9 062	13	1 777	54 866	8 814										
G	Créances douteuses	76 181	0	76 181				24 577	13 891	23 925			-45 666	59 454											
I	Communication	160 000	180 000	340 000		31 359	3 441		3 200	936		500	1 000	39 564	20 000	105 000	25 000	35 000	30 000	30 000	5 000	10 000			
J	Frais financiers	1 272 584	1 796 418	3 069 002		6 503	178 548	252 999	252 869	81 166	100 865	9 308	18 251	70 259	321 914	268 092	255 095	255 095	199 595	199 595	199 595	199 595	199 595	199 658	
K	Conduite de projet	8 854 249	6 719 590	15 573 839	70 841	927 250	1 040 000	1 123 000	1 052 200	970 496	540 279	328 050	440 674	860 708	1 296 620	1 096 620	996 620	946 620	897 372	746 620	746 620	746 620	746 620		
O	Etudes et conseils	368 819	0	368 819		24 803	53 835	4 181	9 686	5 813	10 989	11 010		248 503											
	RECETTES	61 496 571	61 677 053	123 173 624		6 518 006	4 868 792	5 186 574	7 311 999	1 502 365	3 674 153	2 658 921	3 409 592	11 674 583	8 182 224	10 282 476	7 163 973	16 817 618	5 807 261	10 680 202	7 043 068	2 348 639	8 043 178		
A	Ventes charges foncières	14 783 774	6 470 700	21 254 474			447 472		1 594 700	1 202 532	3 410 631	1 390 159	510 724	1 912 032	1 796 346	194 100		2 325 077	361 317	1 818 083	3 450 500	840 800			
C	Subventions	17 375 469	26 810 594	44 186 063				665 076	1 227 178	174 925	163 565	1 114 264	104 955	5 513 829	1 078 661	6 479 543	3 555 140	9 383 708	1 319 924	5 362 119			8 043 178		
D	Loyers intercalaires	740 037	0	740 037		40 478	101 348	141 536	142 960	110 058	97 972	53 394	42 952	4 451	4 887										
E	Produits divers	223 119	0	223 119		12 665	1 459	61 448	28 647	14 851	1 986	101 103	960												
F	Participations	28 374 172	28 395 759	56 769 931		6 464 863	4 318 514	4 318 514	4 318 513				2 750 000	4 244 271	5 302 330	3 608 833	3 608 833	5 108 833	4 126 020	3 500 000	3 592 568	1 507 839			
	FINANCEMENT				0	0	5 000 000	0	2 356 000	0	-756 000	0	0	0	8 400 000	0	6 000 000	0	0	0	0	0	-21 000 000	0	0
	AMORTISSEMENTS	17 656 000		17 656 000							7 356 000				6 600 000								21 000 000		
	MOBILISATIONS	17 656 000		17 656 000			5 000 000		2 356 000		6 600 000				15 000 000		6 000 000								
	TRESORERIE				-70 841	-1 824 823	5 550 530	115 331	2 396 569	-6 055 335	-7 489	1 063 570	-568 046	3 845 782	795 835	-3 723 149	-1 004 838	2 873 787	-352 218	5 935 800	5 448 158	125 064	-14 543 685	0	0
	TRESORERIE CUMULEE				-70 841	-1 895 664	3 654 865	3 770 196	6 166 765	111 431	103 942	1 167 512	599 466	4 445 248	5 241 083	1 517 934	513 096	3 386 883	3 034 665	8 970 465	14 418 623	14 543 687	2	2	2

