

**TRAITE
DE
CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

Pour annexe à la délibération n° :
184 / 10 - CC
Du Conseil Communautaire en date du :

21 / 05 / 2010.

ENTRE

PLAINE COMMUNE ET LA SOREQA

**PORTANT SUR LE TRAITEMENT DE DIVERS ILOTS ET PARCELLES
PRESENTANT DES CARACTERES D'HABITAT DEGRADE
DANS LE SECTEUR BRISE ECHALAS -PORTE DE PARIS**

Le Président certifie que le présent acte,

Publié le :

27 / 09 / 2010

Reçu en Préfecture le :

27 / 09 / 2010

Est exécutoire

Pour le Président et par délégation,
Le responsable du service des Assemblées

Olivier FRANCOIS

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES.....	6
Article 1.1.- Objet de la concession.....	6
1.1.1.- L'opération concédée	6
1.1.2.- Le périmètre de la concession	6
Article 1.2.- Missions de la SOREQA.....	7
1.2.1.- Missions opérationnelles	7
1.2.2.- Missions générales	8
Article 1.3.- Engagements du concédant.....	9
Article 1.4.- Date d'effet et durée de la concession.....	9
Article 1.5.- Dispositions diverses.....	9
1.5.1.- Cession de la concession.....	9
1.5.2.- Propriété des documents.....	10
1.5.3.- Contrats passés par le Concessionnaire.....	10
1.5.4.- Tableaux de bord.....	10
1.5.5.- Assurances.....	10
1.5.6.- Contentieux	11
1.5.7.- Pénalités	11
1.5.8.- Intérêts moratoires.....	11
1.5.9.- Contrôles exercés par PLAINE COMMUNE	11
1.5.10.- Litiges.....	12
1.5.11.- Domiciliation.....	12
TITRE 2 : CONDITIONS D'INTERVENTION DE LA SOREQA.....	13
Article 2.1.- Etablissement d'une stratégie d'intervention	13
Article 2.2.- Acquisitions.....	13
2.2.1.- Délégation de prérogatives de puissance publique	13
2.2.2.- Biens immobiliers de PLAINE COMMUNE et de la VILLE de Saint-Denis.....	14
2.2.3.- Information de PLAINE COMMUNE.....	15
Article 2.3.- Gestion intercalaire	15
2.3.1.- Dispositions générales.....	15
2.3.2.- Le traitement des situations d'urgence.....	15
Article 2.4.- Relogements.....	16
Article 2.5.- Travaux	17
2.5.1.- Présentation des avant-projets et projets d'exécution	17
2.5.2.- Modalités de passation des contrats et marchés d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux	18
2.5.3.- Exécution des travaux objet de l'opération	18
2.5.4.- Remise des ouvrages	18
2.5.5.- Entretien des ouvrages	19
Article 2.6.- Cession des propriétés acquises par la SOREQA	20
2.6.1.- Dispositions générales.....	20

2.6.2.- Prix de cession.....	20
2.6.3.- Cahier des charges des cessions.....	20
2.6.4.- Expiration de la concession.....	21
Article 2.7.- Fonctions d'animation de l'OPAH-RU dans le périmètre de la concession.....	21
Article 2.8.- Mission d'accueil	22
TITRE 3 : CONDITIONS FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION	23
3.1.- Financement de l'opération.....	23
3.1.1.- Les recettes diverses.....	23
3.1.2.- Les subventions.....	23
3.1.3.- Les emprunts	24
3.1.4.- La participation financière de PLAINE COMMUNE.....	24
3.2.- Dispositions financières	25
3.2.1.- Comptabilité.....	25
3.2.2.- Compte-Rendu Annuel à la Collectivité	25
3.2.3.- Rémunération de la SOREQA.....	26
TITRE 4 : CONDITIONS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION	26
Article 4.1.- L'expiration de la concession.....	26
4.1.1.- Expiration au terme contractuel	26
4.1.2.- Expiration avant le terme contractuel.....	27
Article 4.2.- Conséquences juridiques de l'expiration	27
Article 4.3.- Conséquences financières de l'expiration de la concession.....	28
4.3.1.- Opérations de liquidation et rémunération de leur coût	28
4.3.2.- Arrêté des comptes.....	28
4.3.3.- Indemnité pour cessation anticipée de la convention.....	29
4.3.4.- Règlement final	29
Annexe 1 : ELEMENTS PHYSIQUES DE LA CONCESSION	31
Annexe 2 : LISTE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	35
Annexe 3 : ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET CHARGES – PLAN DE TRESORERIE.....	36
Annexe 4 : DETAIL DES MISSIONS D'ANIMATION OPAH RU ET PERIMETRE D'INTERVENTION.....	39

Entre :

PLAINE COMMUNE,

représentée par son Président Monsieur Patrick BRAOUEZEC, agissant au nom et comme représentant de PLAINE COMMUNE en exécution d'une délibération du Conseil communautaire en date du 21 septembre 2010,

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 (4^{ème}), 29 boulevard Bourdon, représentée par sa Directrice Générale, Madame Sylviane LEGER, agissant au nom et comme représentante de ladite société, en exécution de la délibération de son Conseil d'Administration en date du 4 novembre 2010 ,

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

d'autre part,

PREAMBULE

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT

PLAINE COMMUNE a entrepris de faire de la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne une de ses priorités.

Un dossier a été présenté dans ce sens au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés portant sur les quartiers de Brise Echaldas et de la Porte de Paris sur la Commune de Saint-Denis.

Le programme présenté a été retenu et doit donner lieu à la signature d'une convention multipartite avec l'Etat, l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Caisse des Dépôts, Plaine Commune, la ville de Saint-Denis, Action Logement. Il comprend un ensemble d'actions concourant à la requalification des deux quartiers.

L'opération vise à traiter 20 sites environ comprenant des immeubles à usage principal de logements ou d'hôtels dont l'état d'indignité fait peser des risques sur les occupants, ainsi que des locaux d'activité en cœur d'îlot, actuellement délaissés, qui offrent une opportunité de reconstitution d'une offre de logements.

Des actions complémentaires seront menées en direction de l'habitat privé avec la mise en place d'une OPAH-RU et la requalification d'espaces publics attenants aux opérations immobilières.

PLAINE COMMUNE avait souhaité, pour mener cette entreprise à bien, s'appuyer sur un partenaire réactif, disposant de compétences spécifiques et ce dans un cadre contractuel souple, notamment sur le plan financier, à même d'évoluer en fonction des situations à traiter.

Ceci a conduit le Conseil de PLAINE COMMUNE à décider, lors de sa séance du 15 décembre 2009, de s'associer avec le Département et la Ville de Paris pour créer une société publique locale d'aménagement (SPLA) régie par l'article L.327-1 du code de l'urbanisme, la Société de Requalification des Quartiers Anciens, SOREQA. Cette société a été immatriculée le 6 mai 2010 sous le n°521 804 237 RCS Paris.

Dans ce contexte, le Conseil de PLAINE COMMUNE a décidé par délibérations en date des 13 avril 2010 et 21 septembre 2010, conformément aux articles L.300-1 et suivants du code de l'urbanisme, et notamment aux articles L.300-4 et L.300-5-2, de :

- créer une nouvelle opération d'aménagement consacrée au traitement de l'insalubrité et de l'habitat indigne sur le territoire de la commune de Saint-Denis. Cette opération vise principalement à traiter une vingtaine de sites comportant des immeubles à usage principal d'habitation ou d'hôtel meublé présentant des situations d'indignité faisant peser des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, des cœurs d'îlots actuellement délaissés et à mener des actions en direction de l'habitat privé ;
- confier, sous le contrôle de PLAINE COMMUNE, la réalisation de cette opération à la SOREQA dans le cadre d'une concession d'aménagement comportant une série de missions et d'actions permettant de remplir cet objectif.

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

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, l'opération d'aménagement qui a 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, l'opération concédée a 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.
- 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 et en impulsant les projets de réhabilitation des propriétaires privés, ce dernier objectif étant en phase avec l'OPAH-RU. Le détail des missions confiées à la SOREQA figure en annexe 4.

La ville de Saint-Denis, porteur du dossier du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, 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.

1.1.2.- Le périmètre de la concession

Les biens immobiliers concernés par l'opération d'aménagement concédée 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 de l'article L.1331-26 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 remédiable d'insalubrité, d'insécurité ou de péril, dont :
 - arrêté d'insalubrité remédiable au titre de l'article L.1331-26 du code de la santé publique ;
 - arrêté de péril au titre de 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.
- 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.

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 concessions 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 (évacuations, 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 1
- 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 ;
- concessions des droits à construire aux bailleurs sociaux désignés par PLAINE COMMUNE ou aux opérateurs privés.
- assistance technique et administrative, animation dans le cadre de l'OPAH-RU sur le périmètre de la concession d'aménagement.
- 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 indispensable 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 2016.

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.

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 l'article 22 de 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.- Tableaux de bord

Outre le Compte Rendu Annuel à la Collectivité prévu à l'article 3.2.2. ci-dessous, la SOREQA adressera trimestriellement un compte-rendu de son activité, notamment en termes d'acquisitions, cessions, relogements, travaux, hébergement provisoire, lutte contre le saturnisme, assistance.

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

La SOREQA devra organiser et assurer le secrétariat d'un Comité de pilotage. Ce comité de pilotage local devra se tenir :

- au moins une fois par trimestre et en tout état de cause 1 mois avant toute réunion du Conseil d'administration de la SOREQA devant avoir à son ordre du jour un point concernant l'exécution du présent traité ;
- à toute demande de PLAINE COMMUNE ou de la SOREQA.

Ce Comité de pilotage, présidé par le Président de PLAINE COMMUNE ou son représentant sera composé

- de représentants de la société
- de représentants permanents des services de PLAINE COMMUNE (Unité Territoriale habitat de Saint-Denis, Direction de l'Urbanisme opérationnel, Secteur Aménagement), et de tout autre service concerné par l'ordre du jour
- de représentants de la Ville de Saint-Denis et de ses services (Direction Générale, Service municipal du logement, Service Social Municipal, Service Communal d'Hygiène et de Sécurité, Démarches quartier), et de tout autre service concerné par l'ordre du jour

Ce comité a pour missions :

- de valider les projets de stratégie avant soumission à la décision de PLAINE COMMUNE
- suivi de l'avancement de l'opération d'aménagement, analyse de projets, examen des tableaux de bord et des bilans ;
- coordination des 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 ;
- préparation des comités de pilotage stratégique du PNRQAD, et des comités de suivi de l'OPAH-RU.

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 opération.

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 définir 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 pilotage décrit à l'article 1.5.9.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'arrêté 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, est délégué, sur les adresses prioritaires du périmètre de la concession, par délibération du conseil de PLAINE COMMUNE en date du 21 septembre 2010. Les adresses prioritaires, concernées par la délégation du droit de préemption sont les suivantes :

- 2, rue Aubert / 11 rue Gabriel Péri (section BI 31)
- 1, rue Aubert (section BI 47)
- 4, rue Aubert (section BI 32)
- 7, rue Aubert (section BI 44)
- 8, rue Aubert / 9 rue Riant (section BI 111)

- 6, rue Brise Echaldas (section AB 141)
- 2, rue des Carmélites / 16 rue Gabriel Péri (section BI 59)
- 4, rue Auguste Delaune / 8 rue Dezobry (section AB 92)
- 7, rue Auguste Delaune (section AB 10)
- 15, rue Auguste Delaune (section AB 14)
- 8, rue Auguste Delaune (section AB 93)
- 29, rue Auguste Delaune (section AH 23)
- 33, rue Auguste Delaune (section AH 26)
- 1, rue Dezobry (section AH 22)
- 12, rue Dezobry (AB 90)
- 9,11,13, rue Dezobry (sections AB 73,74,75)
- 19, 21 rue Paul Eluard (sections AB 106, 107)
- 41, rue de la Légion d'Honneur (sections BH 36, BH 110)
- 3, 3 bis rue Gabriel Péri (section BI 50)
- 14, rue Gabriel Péri (BI 58)
- 39, rue Gabriel Péri (AJ 68)
- 50, rue Gabriel Péri
- 30, rue Ernest Renan (section AH 24)
- 32, rue Ernest Renan (section AH 25)
- 13, rue Riant (section BI 15)
- 10, boulevard Marcel Sembat (BI 102)
- 3, rue Suger
- 24, rue Suger (AB 22)
- 13/15 rue Suger (AB 16)
- 10, rue de Toul (section BH 109)
- 12 rue de Toul / 8-10-12, rue Traverse (sections BH 38 et BH 30)
- 7, 9 rue Viollet-Le-Duc (sections AB 97, 98, 88)

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. Les frais de portage et autres frais de gestion ne seront pas pris en compte.

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.

Dans les immeubles privés faisant l'objet d'une assistance au titre de l'OPAH-RU, la SOREQA procède à un diagnostic sommaire. Elle signale aux autorités compétentes les situations de risque sanitaire ou de sécurité qu'elle aura repérées et propose à PLAINE COMMUNE une procédure de traitement adaptée à la situation de l'immeuble.

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, par l'Unité Territoriale Habitat situé à la mairie de la Ville de Saint-Denis.

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 1 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 et peuvent y accéder à tout moment. Ils sont systématiquement invités aux réunions de Maîtrise d'œuvre au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant leur tenue, à moins de circonstances exceptionnelles. 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 1 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 :

- Descriptif technique de l'ouvrage
- 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 3 exemplaires dont 1 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 270 € hors taxes/m² SHON au 1er janvier 2011

Ce montant sera 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

I₀ = Indice publié en janvier 2011.

P₀ = 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 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 21-3 du code de l'expropriation.

2- le titre II définit les droits et obligations de la SOREQA et des concessionnaires 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 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.

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.- Fonctions d'animation de l'OPAH-RU dans le périmètre de la concession

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 des travaux de requalification s'avèrent indispensable en raison de leur état de dégradation, le concessionnaire apportera une assistance technique et administrative aux propriétaires ou exploitants d'hôtels meublés pour l'élaboration d'un programme de travaux et le cas échéant le montage d'un dossier de subventions. Elle assurera le suivi de ce projet, le respect du calendrier, et assurera un « *reporting* » auprès des services compétents de la VILLE de Saint-Denis et de PLAINE COMMUNE.

La SOREQA a en charge les missions suivantes :

- Participation à la définition et à la mise en œuvre d'un plan de communication par PLAINE COMMUNE,
- Assistance à la réalisation de travaux,
- Assistance administrative et financière,
- Accompagnement et soutien juridique pour le redressement du fonctionnement des copropriétés,
- Missions d'accompagnement dans la gestion immobilière des copropriétés,
- Missions d'accompagnement social en lien avec les services sociaux municipaux,
- Missions liées au traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme,
- Missions liées à la requalification durable du patrimoine et à la prise en compte des moyens de lutte contre la précarité énergétique,
- Mission d'incitation à la mise en valeur du patrimoine auprès des propriétaires,

- Assistance technique et administrative auprès de propriétaires et exploitants d'hôtels meublés.

Ces différentes missions sont détaillées dans l'annexe 4.

Article 2.8.- Mission d'accueil

Pour assurer ses missions définies ci-avant, la SOREQA s'engage à ouvrir des locaux dans le périmètre de la concession ou à proximité immédiate, dans l'objectif :

- d'accueillir les publics concernés par l'OPAH RU et les opérations de traitement de l'habitat insalubre,
- d'offrir des surfaces de bureaux aux personnes en charge des opérations,
- d'informer d'une façon générale la population des projets et de leur état d'avancement.

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

La VILLE de Saint-Denis subventionne l'opération pour un montant de 4.835.850€, 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

En outre, un versement de 535 850 € sera réalisé par la cession des biens immobiliers propriété de la VILLE de Saint-Denis, prévisionnellement avant la date du 31 décembre 2011.

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 signée par le concessionnaire, le Concédant l'Etat et la Ville de Saint-Denis fixe 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.

Les subventions prévisionnelles sont les suivantes :

- ANRU : 8 375 563 €
- ANAH : 3 864 760 €
- Conseil Général : 1.200.000 €
- Conseil Régional : 342 901 €
- STIF : 590 965 €

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. Cette participation est estimée à 16 351 040 €.

Cette participation, est décomposée comme suit :

Un montant de 12 974 055 € destiné à couvrir les charges de l'opération non couverte par ses produits, qui 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

Au titre des années suivantes, la participation communautaire sera intégralement versée sur la base du CRAC de l'année N-2 (participation 2013 sur la base du CRAC 2011 et participation 2014 sur la base du CRAC 2012), à défaut d'avenant l'ayant révisé. En conséquence, les termes du traité doivent être modifiés en ce sens, ce qui ne modifie en rien l'économie générale de la concession.

Par ailleurs, un montant de 3.376.985 € qui sera versé lors de la cession des biens immobiliers propriété de PLAINE COMMUNE, prévisionnellement avant le 31 décembre 2011.

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 5.864.475 €.

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. Elle sera imputée mensuellement par la SOREQA au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

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 remboursés par PLAINE COMMUNE, sauf cas visé à l'article 1.5.7. ci-dessus.

Fait à SAINT DENIS, le **29 DEC. 2010**

En deux exemplaires originaux

Pour la communauté d'Agglomération
Plaine Commune
Le Président

Pour la Société Publique Locale d'Aménagement
SOREQA
La Directrice Générale



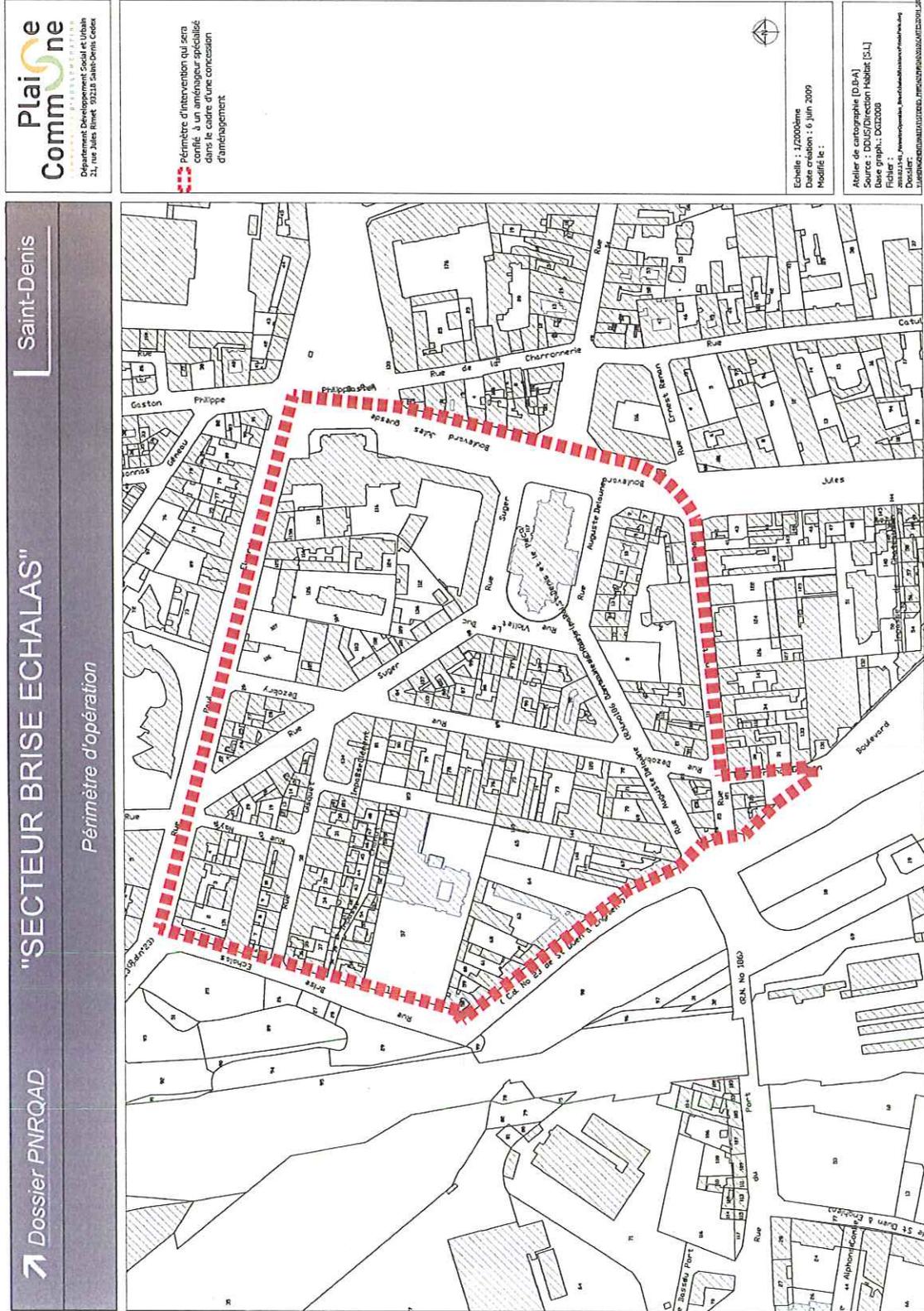
Patrick BRAOUEZEC, Député

Sylviane LEGER

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

- **3, 3 bis rue Gabriel Péri et 10 Boulevard Marcel Sembat** - *emprise d'activités reconvertie en logements et logements démolis puis reconstruits (sections BI 50 et 102)*
- **11, rue Gabriel Péri (Bâtiments A et B)** – *logements réhabilités (section BI 31)*
- **9, rue Riant et 8 rue Aubert** - *emprise d'activités reconvertie en logements (section BI 111)*
- **13, rue Riant** - *emprise d'activités reconvertie en logements (section BI 151)*
- **16, rue Gabriel Péri et 22 rue des Carmélites** - *emprise d'activités reconvertie en logements (section BI 59)*
- **41, rue de la Légion d'Honneur et 10 rue de Toul** - *Réhabilitation partielle pour relogement éventuel et emprise d'activités reconvertie en logement (sections BH 36 et 110)*
- **12, rue Traverse et 12 rue de Toul** - *logements en partie réhabilités et en partie démolis puis reconstruits (Sections BH 38 et 30)*
- **Accompagnement des copropriétaires des immeubles suivants :** *7 rue Aubert, 38 et 39 rue Gabriel Péri, 1 et 4 rue Aubert, 14 et 50 rue Gabriel Péri.*

- Périmètre de la concession secteur Brise Echalas



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

- **30, 32 rue Ernest Renan et 33 rue Delaune** - *logements démolis puis reconstruits et création d'espace public (sections AH24-25-26)*
- **29 rue Delaune** – *logements réhabilités (section AH 23)*
- **2, 4, 6 rue Brise Echalas** – *Construction de logements sur terrain démoli (AB 141 et 67)*
- **12 et 16 rue Delaune** - *Construction de logements sur terrain démoli (Sections AB 71 et 69)*
- **9 - 11 – 13 rue Dezobry** – *logements en partie réhabilités et en partie démolis puis reconstruits (Sections AB 73,74,75)*
- **7, 9 rue Violet Le Duc et 16 fond de Dézobry** - *logements démolis puis reconstruits (Sections AB 97, 98, 88)*
- **19 et 21 rue Paul Eluard** - *Construction de logements sur terrain démoli (Sections AB 106 et 107)*
- **19 rue Dezobry (rue)** - *logements pour relogements (section AB 79)*
- **19 rue Dezobry (cour)** - *emprise d'activités reconvertie en logements (section AB 79)*
- **14 et 16 rue Brise Echalas** - *Construction de logements sur terrain démoli (sections AB 61 et 62)*
- **Accompagnement des copropriétaires des immeubles** : 4 A. Delaune / 8 Dezobry, 7/8/15 A. Delaune, 1/12 Dezobry, 3, 13/15 et 24 rue Suger, et des hôtels meublés du secteur.

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**

Opération d'ensemble	Dépenses HT	TVA	Dépenses TTC
DEPENSES			
Etudes préalables			
Analyse bâtiment - étude de définition	240 000	47 040	287 040
Elat foncier et immobilier (géomètre 1% acqui)	274 387	53 760	328 166
Sécurisation passive(2000/ménage)	306 000	59 976	365 976
Acquisition de terrains			
Achat foncier en TVA	21 854 944	4 283 569	26 138 513
Achat foncier hors TVA	3 912 835	0	3 912 835
Frais juridiques	382 500	74 970	457 470
Frais liés au foncier (5%)	1 288 389	0	1 288 389
Travaux espaces publiques			
Travaux de VRD	143 693	28 164	171 856
Honoraires techniques et études			
Maîtrise d'œuvre 15% des travaux	21 554	4 225	25 778
Dépenses annexes (géomètre, SPS...) 5% des VRD	7 185	1 408	8 593
Urbanisme	300 000	58 800	358 800
Etudes - Conseils	40 000	7 840	47 840
Divers (10% des honoraires)	36 874	7 227	44 101
Travaux sur bâtiments			
Démolitions et mise en état des sols	2 186 400	428 534	2 614 934
Travaux de structure	3 042 498	596 322	3 638 820
Aléas (15%)	784 329	153 728	938 057
Frais de scission	65 000	12 740	77 740
Maîtrise d'œuvre et prestations (15% des travaux)	901 978	176 788	1 078 766
Relogement / Eviction			
Relogement des habitants (6500/ménage)	1 453 500	284 886	1 738 386
Evictions commerciales	2 849 500	0	2 849 500
Frais de maîtrise d'ouvrage			
Frais de gestion locale	410 000	80 360	490 360
Impôts Taxes, assurance, travaux de maintenance	1 585 731	310 803	1 896 535
Communication	60 000	11 760	71 760
Conduite de projet			
Opération d'aménagement	5 864 475	0	5 864 475
Divers	125 030	24 506	149 535
TOTAL DEPENSES Avant Frais Financiers	48 136 760	6 707 426	54 844 186
TOTAL DEPENSES CUMULE			
FRAIS FINANCIERS			
Sur emprunt	1 534 198	0	1 534 198
Sur découvert Euribor 3M+0.5	572 419	0	572 419
TOTAL FRAIS FINANCIERS	50 243 377		56 950 803
TOTAL DEPENSES APRES FF	50 243 377		56 950 803
TOTAL DEPENSES CUMULE			

	2 011		2 012		2 013		2 014		2 015		2 016	
	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem
	11 960	263 120	0	11 960	0	0	0	0	0	0	0	0
	26 620	289 860	0	11 695	0	0	0	0	0	0	0	0
	45 448	320 528	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	6 292 860	4 671 941	7 701 506	4 857 898	1 706 236	908 051	0	0	0	0	0
	0	3 912 835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	122 531	58 955	139 087	74 351	48 699	13 847	0	0	0	0	0
	0	450 264	196 130	324 784	203 089	72 463	39 660	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	51 557	0	0	120 299	0	0
	0	0	0	0	0	0	7 734	5 413	0	12 631	0	0
	0	0	0	0	0	0	2 578	1 804	0	4 210	0	0
	0	71 760	0	71 760	0	71 760	0	71 760	0	71 760	0	0
	0	23 920	0	23 920	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	9 568	0	9 568	0	8 207	7 222	7 176	0	8 860	0	0
	0	0	0	0	0	362 819	993 445	746 878	0	270 966	240 827	0
	0	0	0	0	0	0	562 624	636 418	1 491 780	947 958	0	0
	0	0	0	0	0	54 423	249 725	199 337	215 610	182 839	36 124	0
	0	11 960	0	11 960	0	11 960	35 880	5 980	0	0	0	0
	0	0	0	0	18 776	138 510	282 932	298 156	168 269	143 143	29 080	0
	0	0	117 407	179 898	289 731	375 703	347 298	266 250	124 225	37 873	0	0
	0	0	114 000	1 455 000	570 100	0	710 400	0	0	0	0	0
	0	59 999	31 395	115 314	13 455	106 344	13 455	80 431	13 455	56 511	0	0
	0	291 529	35 994	497 408	15 275	463 004	15 275	335 214	15 275	227 560	0	0
	0	14 352	0	14 352	0	14 352	0	14 352	0	14 352	0	0
	501 139	501 139	591 216	591 216	635 475	635 475	554 985	554 985	466 546	466 546	365 753	0
	37 384		37 384		37 384		37 384					
	622 552	12 636 246	5 856 423	11 147 460	6 727 494	4 080 266	4 824 357	3 216 937	2 495 160	2 565 509	671 783	0
	622 552	13 258 798	19 115 220	30 262 680	36 990 175	41 070 440	45 994 798	49 111 734	51 606 994	54 172 403	54 844 186	54 844 186
	185 034	185 034	299 580	299 580	186 209	186 209	68 870	68 870	54 813	54 813	50 043	6 414
	0	0	0	14 890	-1 583	100 114	92 965	120 817	83 862	104 897	50 043	6 414
	185 034	185 034	299 580	314 470	184 626	296 323	161 835	189 686	138 675	104 897	50 043	6 414
	807 566	12 821 280	6 156 003	11 461 930	6 912 120	4 366 589	4 986 192	3 408 623	2 633 935	2 670 406	721 826	6 414
	807 566	13 628 865	19 784 868	31 246 798	38 158 918	42 525 507	47 511 700	50 916 323	53 552 158	56 222 564	56 944 389	56 950 803

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
RECETTES						
Ventes charges foncière						
Logements libres (350€ /m²) - Réhabilitation	399 242	0	0	0	82 464	2 353 728
Logements sociaux (270€ /m²) - Réhabilitation	34 235	0	0	0	142 425	217 654
Logements libres (350€ /m²) - neuf	5 523 683	0	890 613	1 075 593	1 847 533	0
Accession sociale (320€ /m²)	218 880	0	0	0	230 918	0
Logements sociaux (270€ /m²)	1 938 197	0	495 425	0	965 211	338 047
Commerces (200€ /m²)	308 480	0	0	34 445	98 168	139 454
Ventes travaux	204 779	0	0	0	244 915	0
Travaux de structure logements en accession	3 492 429	0	0	0	548 328	1 867 953
Travaux de structure logements sociaux	336 443	0	0	0	0	402 386
Subventions	64 374	0	0	25 750	0	0
ANRU Aménagement de proximité (40% du déficit)	7 951 189	11 648	559 658	1 867 609	1 776 247	1 024 792
ANRU Réqualification lots dégradés (40% du déficit)	360 000	0	0	72 000	72 000	72 000
ANRU Ingénierie - Communication (50% du coût)	0	0	0	403 329	526 645	1 344 239
ANAH (THI, ORI et RH)	3 864 760	0	0	0	0	207 132
CG 93	1 200 000	0	0	0	0	306 572
STIF	590 965	0	0	0	0	466 795
Conseil Régional	342 801	0	129 051	0	30 785	0
Participations	12 974 055	3 243 514	3 243 514	3 243 514	0	0
PPI Plaine Commune	4 300 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000	0	0
PPI Saint Denis	3 912 835	0	0	0	0	0
Participation en équivalent foncier	0	0	0	0	0	0
Complément Plaine Commune / Ville	0	0	0	0	0	0

4 320 708	4 009 529	4 330 162	1 478 531	6 101 647	2 424 306	7 894 806	6 870 686	4 194 564	2 975 146	6 844 606	792 069
4 320 708	8 330 238	12 660 400	14 138 930	20 240 577	22 864 883	30 559 689	37 430 375	41 624 939	44 600 085	51 444 692	52 236 761
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	145 953	25 828	0	181 913	87 373	12 038	93 399	126 320	129 804
19 897	1 273 673	811 708	1 438 283	871 648	552 656	576 744	436 240	332 448	343 977	50 152	0
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19 897	1 273 673	811 708	1 438 283	871 648	552 656	576 744	436 240	332 448	343 977	50 152	0
19 897	1 273 673	811 708	1 292 329	726 507	552 656	394 831	30 006	42 352	250 578	-550 683	-129 804
3 533 020	-7 538 077	-1 014 133	-8 691 070	-83 966	-1 369 627	3 303 444	3 494 070	1 603 081	555 319	5 572 088	655 851
3 533 020	-4 005 057	-5 019 190	-13 710 260	-13 794 226	-15 183 853	-11 880 409	-8 386 339	-6 783 258	-6 227 939	-655 851	0
10 573 365	8 682 495	8 682 495	6 478 353	6 705 106	6 705 106	2 369 315	2 369 315	1 566 089	1 566 089	0	0
14 105 385	4 431 321	12 099 683	-3 069 750	-3 153 716	-11 248 449	-7 945 005	-6 820 250	-5 217 159	-6 227 939	-655 851	0

	Dépenses HT	Recettes TTC
RECETTES		
Ventes charges foncière	2 036 950	399 242
Logements sociaux (270€ /m²) - Réhabilitation	622 458	34 235
Logements libres (350€ /m²) - neuf	5 523 683	1 082 642
Accession sociale (320€ /m²)	218 880	12 038
Logements sociaux (270€ /m²)	1 938 197	106 601
Commerces (200€ /m²)	308 480	60 462
Ventes travaux	204 779	40 137
Travaux de structure logements en accession	3 492 429	192 084
Travaux de structure logements sociaux	336 443	65 943
Subventions	64 374	0
ANRU Aménagement de proximité (40% du déficit)	7 951 189	0
ANRU Réqualification lots dégradés (40% du déficit)	360 000	0
ANRU Ingénierie - Communication (50% du coût)	0	0
ANAH (THI, ORI et RH)	3 864 760	0
CG 93	1 200 000	0
STIF	590 965	0
Conseil Régional	342 801	0
Participations	12 974 055	0
PPI Plaine Commune	4 300 000	0
PPI Saint Denis	3 912 835	0
Participation en équivalent foncier	0	0
Complément Plaine Commune / Ville	0	0
TOTAL RECETTES	50 243 377	1 993 383
TOTAL RECETTES CUMUL.		52 236 761
TVA		
TVA à 5,5%		344 958
TVA à 19,6%		1 648 425
TVA sur marge		6 707 426
TVA sur dépenses		6 707 426
Prorata TVA		6 707 426
TVA sur dép. x prorata		4 714 042
Mouvement TVA		4 714 042
SOLDE AVANT FINANC.		
Annuel	0	0
Cumulé	0	0
FINANCEMENT Emprunt CDC		
Emprunts CDC mis en place		
Remboursement d'emprunts		
Solde après financement		

(Signature)

Annexe 4 : DETAIL DES MISSIONS D'ANIMATION OPAH RU ET PERIMETRE D'INTERVENTION

La SOREQA tiendra à jour d'un fichier de données indiquant les contacts et avancées réalisés par immeubles.

La SOREQA participera, sous la responsabilité opérationnelle de la direction de la communication de la ville, en partenariat avec Plaine Commune, à la définition d'un plan de communication visant à inciter les propriétaires à réaliser des travaux:

- Articles de presse (journaux locaux, supports internet)
- Plaquettes d'information
- Tenues de permanences pour l'information et l'accueil du public
- Participation aux réunions publiques d'information

La prise en charge financière du plan de communication et de la réalisation des supports sera assurée par Plaine Commune..

Assistance à la réalisation des travaux

La SOREQA assure une mission de conseils et d'assistance technique gratuites auprès de tous les propriétaires :

- Identification et hiérarchisation des travaux à réaliser et des matériaux à utiliser
- Aide à la planification dans le temps du programme de travaux
- Informations concernant les entreprises qualifiées en fonction des travaux à réaliser
- Analyse des devis des entreprises
- Participation aux assemblées générales
- Aide et conseils pour l'établissement des pièces administratives de travaux (PC, DT)
- Informations sur les précautions à prendre pour les chantiers à risques (plomb, amiante,...)
- Vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné, préalablement au versement des aides
- Visites ponctuelles réalisées avec les acquéreurs de nouveaux logements dans le cadre des DIA, lorsque la situation s'y prête (immeuble connu, ...) Ces visites permettront d'informer les nouveaux acquéreurs des possibilités ouvertes dans le cadre de l'OPAH RU.
- Incitation à recourir à un maître d'œuvre (sortie d'insalubrité, saturnisme, propriétaires occupants très sociaux)

La SOREQA assure une mission d'assistance administrative et financière sous la forme de conseils financiers, d'établissement de plans de financement des opérations et aide au montage des dossiers de demande de subventions :

- Conseils fiscaux et simulations financières (défiscalisation Malraux, déficit foncier,...) et établissement de plans de financements (dépenses/recettes)
- Mobilisation des différentes sources de financement et aide au montage des dossiers de demandes de subventions ANAH, CAF, CG93, CRIF, FIQ, Caisses de retraite,
- Préparation des dossiers FIQ. Le FIQ est un dispositif financier d'accompagnement de l'OPAH abondé par Plaine Commune notamment. Dans ce cadre, il appartiendra au prestataire de participer et de préparer les dossiers de demande de subventions FIQ. En effet, l'opérateur est chargé de préparer les dossiers de demande de subvention à soumettre à l'avis du groupe de travail FIQ qui se réunit au moins 3 fois par an. La mise en place de ce fonds donnera lieu à

l'établissement d'une convention qui en précisera le fonctionnement ainsi que les modalités dont le prestataire aura la charge.

Accompagnement au redressement

La SOREQA assure une mission d'accompagnement et soutien juridique pour le redressement du fonctionnement de la copropriété :

- Soutien à l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance (actions pédagogiques, assistance au conseil syndical avec aide le cas échéant au choix d'un nouveau syndic...)
- Mise en œuvre, si nécessaire, d'une réorganisation juridique de la copropriété (adaptation si nécessaire du règlement de copropriété, régularisation des modifications, comme par exemple l'annexion de parties communes ou le changement d'affectation, lutte contre les marchands de sommeil...)
- Aide à la prise de décision (participation aux assemblées générales...)

La SOREQA assure une mission d'accompagnement dans la gestion :

- Aide à l'amélioration globale des modes de gestion (renégociation des contrats,...)
- Aide au traitement des impayés et à la maîtrise des charges (modules d'information sur la maîtrise des dépenses...)
- Aide à l'élaboration d'outils de gestion (mise en place de tableau de bord et de suivi, carnet d'entretien,...)

La SOREQA assure, en lien avec les services sociaux municipaux une mission d'accompagnement social

- Résorption de l'endettement, solvabilisation des ménages
- Amélioration des relations entre copropriétaires par la mise en œuvre d'actions de médiation, garantie et information sur les droits, mobilisation des associations d'accès au droit...

La SOREQA assure une mission d'informations favorisant la mise en œuvre de conventionnement

Missions liées au traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme

Les missions de la SOREQA en matière de traitement de l'insalubrité et du péril devront se référer à l'instruction de l'A.N.A.H. du 21 décembre 2007. Les prestataires devront dans ce cadre répondre, **en étroite coordination avec le S.C.H.S et l'Unité Territoriale habitat**, aux missions suivantes :

- Le signalement à l'Unité Territoriale Habitat et au S.C.H.S. de tous logements ou bâtiment relevant du péril et de l'insalubrité, non connus des services.
- L'appui au SCHS pour la réalisation des rapports d'enquêtes préalables (cotation éventuelle), permettant au S.C.H.S. de saisir le CODERST, après qu'une stratégie ait été arrêtée par la maîtrise d'ouvrage.
- Le suivi des procédures retenues en fonction des stratégies par immeuble arrêtées par la maîtrise d'ouvrage.
- L'assistance juridique sur les droits et les devoirs des occupants.
- L'information des propriétaires relative aux responsabilités encourues, leurs devoirs, et les actions à engager.
- Médiation entre propriétaire et locataire
- L'assistance aux maîtres d'ouvrage des travaux en visant la requalification définitive et durable plutôt que la seule résorption des causes d'insalubrité.

- En cas de défaillance des propriétaires signalement fait au S.C.H.S. en vue d'engager des travaux de substitution, assistance à maîtrise d'ouvrage à la ville (montage des dossiers de subvention,...).
- Le signalement au S.C.H.S. de l'achèvement des travaux afin que soit levées les procédures.
- La mobilisation des financements existants pour les travaux de lutte contre l'insalubrité.

La SOREQA agira en matière de lutte contre le saturnisme, **en lien resserré avec l'A.R.S.**, et sera chargée :

- du signalement aux autorités compétentes des cas de présence de plomb.
- du suivi des injonctions avant intervention d'office.
- de l'information des propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la santé des risques d'accessibilité des peintures au plomb et de leurs droits et responsabilité pénales, ainsi que pour tout autre désordre liés à l'insalubrité ou au péril.
- de l'information des propriétaires:
 - de leur obligation d'hébergement temporaire des familles en cas de travaux dans les parties privatives, comme dans les parties communes.
 - des mesures de protection à prendre, et des conseils techniques adéquats
- du suivi et de la coordination entre les travaux « plomb » et les travaux de sorties d'insalubrité ou du péril afin d'aboutir à une véritable rénovation du logement.
- de la mobilisation des financements existants pour les travaux de suppression d'accessibilité aux peintures contenant du plomb
- En cas de défaillance des propriétaires, du signalement fait à l'A.R.S. en vue d'engager des travaux de substitution
- du signalement à l'A.R.S. de l'achèvement des travaux afin qu'un contrôle après travaux soit effectué.

Suivi social des familles

La SOREQA, au besoin par le biais d'une sous traitance à une association spécialisée ; assurera un suivi social personnalisé, avant pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations délicates détectées par les équipes opérationnelles (qui ne relèvent pas d'une problématique relogement).

La SOREQA délivrera une information aux occupants visant à assurer la pérennité des travaux (actions à mener en lien avec les services santé et social de la ville)

Missions liées à la requalification durable du patrimoine et à la prise en compte des moyens de lutte contre la précarité énergétique

La SOREQA devra inciter à la réalisation de travaux d'amélioration des performances énergétiques (sensibilisation, établissement d'évaluations énergétiques des logements et des bâtiments, conseils techniques, analyses des économies potentiellement réalisables, aides au montage de dossiers de financements,...) Le diagnostic technique et énergétique indiquera :

- les caractéristiques du logement (taille, date de construction, matériaux, source d'énergie,...)

- l'état du logement et de ses équipements (système de chauffage et d'eau chaude, ventilation)
- la consommation d'énergie conventionnelle kW hep/m²/an ainsi que les étiquettes énergétiques et climat (CO²) avant travaux
- la consommation d'eau
- les préconisations et la hiérarchisation des travaux à réaliser pour améliorer les performances énergétiques
- l'estimation des coûts et des subventions ou déductions fiscales
- l'évaluation des économies potentiellement réalisables sur la facture d'énergie et d'eau

La SOREQA devra également inciter à la mise en valeur du patrimoine auprès des propriétaires possédant des immeubles répertoriés par la ville ou situés sur des linéaires urbains prioritaires, en lien avec l'Architecte de Bâtiments de France.