

## AVENANT N° 2

**AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT SIGNE LE 29 DECEMBRE 2010  
ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION 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 ET PORTE DE PARIS**

Entre :

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE COMMUNE,**

représentée par son Président Monsieur Patrick BRAOUEZEC, agissant au nom et comme représentant de ladite communauté en exécution d'une délibération du conseil communautaire en date du 26/02/2013

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<sup>ème</sup>), 29 boulevard Bourdon, représentée par Mme. De Baysse Directrice Générale, agissant au nom et comme représentant de ladite société, en vertu des pouvoirs généraux qui lui ont été confiés par le Conseil d'Administration par délibération en date du 11 février 2010,  
20 décembre 2012

partie ci-après désignée comme « la SOREQA » ou « la Société » ou « le Concessionnaire »  
d'autre part,

### IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIV

PLAINE COMMUNE a pour objectif de lutter contre l'habitat dégradé et insalubre présent sur son territoire. Le centre-ville de Saint-Denis fait partie des sites qui ont été retenus par le gouvernement pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D.).

Une convention pluriannuelle et multipartite, fixant les objectifs et les moyens alloués à ce programme, a été signée le 14 octobre 2010 pour une durée de 6 ans (2011-2016). Les objectifs de ce programme sont en partie mis en œuvre au travers d'une concession d'aménagement conclue le 29 décembre 2010 entre PLAINE COMMUNE à la SOREQA, conformément à une délibération du conseil communautaire du 21 septembre 2010.

Cette opération d'aménagement porte sur le traitement de divers îlots et parcelles présentant des caractères d'habitat dégradé des secteurs Brise Echalas et Porte de Paris. Au titre de cette concession, la SOREQA a en charge d'assurer, notamment par des interventions foncières :

- la mise en état des parcelles (éviictions, préparation et accompagnement social du relogement des occupants, libérations, murages, démolitions ...) avant leur ré-affectation définitive,
- la conduite d'opérations de réhabilitation lourde d'immeubles dégradés,
- l'accompagnement de copropriétés fragiles dans un processus de redressement.

L'opération d'aménagement, comporte :

- des biens immobiliers essentiellement à usage principal d'habitation ou d'hôtel meublé, des lots de copropriété, et du foncier qui sont ciblés en vue de la réalisation d'une opération entrant dans le cadre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.
- des immeubles privés faisant l'objet d'arrêtés d'insalubrité remédiable ou irrémédiable en application du code de la santé publique, de procédures de police administrative, d'arrêtés de péril ou d'insécurité.

Sur ces bases, l'opération portait initialement sur 17 sites répertoriés dans l'annexe n°1 du traité de concession initial signé le 29 décembre 2010.

Un premier avenant à la convention initiale a été signé conformément aux termes d'une délibération approuvée par le conseil communautaire du 20 mars 2012. Ce premier avenant, avait pour objet de scinder une opération en deux, et d'ajouter 3 adresses au traité de concession, sans modification de périmètre.

L'avenant n°2 a pour objet de procéder à quelques nouveaux ajustements portant sur le programme d'intervention et sur l'état prévisionnel des produits et des charges de la concession d'aménagement.

***En termes de programme d'intervention***, le présent avenant prévoit les modifications suivantes :

- l'ajout d'une adresse supplémentaire (48 rue Gabriel Péri),
- la modification du programme d'intervention sur deux adresses déjà ciblées par le traité de concession (39 et 50 rue Gabriel Péri).

***Concernant les dispositions financières***, le présent avenant permet d'actualiser l'état prévisionnel des produits et des charges en tenant compte :

- de la dotation financière supplémentaire de 245 000 € accordée par l'ANRU dans le cadre de la réalisation d'un équipement petite enfance dans le quartier Brise Echalas. Le versement de cette subvention est conditionné à l'apport d'une somme équivalente de la Ville de SAINT DENIS à l'opération. Par conséquent, il convient de modifier la rédaction de l'article 3.1.2 portant sur les subventions versées à l'opération.
- de l'estimation réalisée par France Domaine des biens acquis antérieurement à l'opération par la Ville de SAINT-DENIS et par PLAINE COMMUNE. En effet, le traité de concession prévoit dans les articles 3.1.2 et 3.1.4 que PLAINE COMMUNE et la ville de SAINT DENIS verseront à l'opération le prix de cession des biens nécessaires à l'opération d'aménagement. Or, la valeur des

biens estimée par FRANCE DOMAINE est différente des sommes inscrites dans la version initiale du traité. Par conséquent, il convient de modifier la rédaction des articles 3.1.2 et 3.1.4 du traité de concession pour tenir compte de la réalité de ces estimations.

- du non versement par la Région Ile-de-France et par le STIF des subventions escomptées au moment de la signature de la convention PNRQAD,
- Enfin, l'intégration de nouvelles opérations et la suppression d'autres, ont eu pour conséquence de modifier la configuration de la maquette financière de l'opération d'aménagement. Il convient donc de réactualiser l'annexe 3 du traité de concession initial signé le 29 décembre 2010, en joignant au présent avenant un état prévisionnel des produits et des charges remis à jour.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU D'APPORTER AU TRAITE DE CONCESSION DU 29 DECEMBRE 2010 LES MODIFICATIONS SUIVANTES :**

**ARTICLE 1- Modification de la l'article 2.2.1 du traité de concession initial portant sur la délégation de prérogative de puissance publique**

L'article 2.2.1 du traité de concession initial fixe la liste des adresses pour lesquelles le droit de préemption urbain, dont PLAINE COMMUNE est titulaire sur le territoire dionysien, est délégué à SOREQA. Par ailleurs, concernant ces mêmes adresses, PLAINE COMMUNE délègue également à SOREQA le droit de procéder le cas échéant à leur expropriation, y compris celle relevant de la loi « Vivien » du 10 juillet 1970, et ce sans qu'il soit besoin d'une nouvelle délibération du conseil de PLAINE COMMUNE.

Les adresses concernées par la délégation de prérogatives de puissance publique (expropriation, 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 (section BI 111)
- 6, rue Brise Echalias (section AB 141)
- 2, rue des Carmélites / 16 rue Gabriel Péri (section BI 59)
- 4, rue Auguste Delaune / 8 rue Dezobry (section AB 92)
- 5, rue Auguste Delaune (section AH 10)
- 15, rue Auguste Delaune (section AH 14)
- 8, rue Auguste Delaune / 2 rue Dezobry (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 (section 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 / Rue de Toul (sections BH 36, BH 110)
- 1 bis, 3, 3 bis rue Gabriel Péri (section BI 50)
- 14, rue Gabriel Péri / 50 rue de la Légion d'Honneur (section BI 58)
- 39, rue Gabriel Péri (section AJ 68)
- 48, rue Gabriel Péri (section BI 90)
- 50, rue Gabriel Péri (section BI 92)
- 30, rue Ernest Renan (section AH 24)
- 32, rue Ernest Renan (section AH 25)
- 13, rue Riant (section BI 15)
- 10, boulevard Marcel Sembat (Section BI 102)
- 3, rue Suger (Section AB 100)
- 24, rue Suger (Section AB 22)
- 13 rue Suger / 2 rue Gisquet (section AB 16)
- 10, rue de Toul (section BH 109)
- 12 rue de Toul, / 12 rue Traverse (sections BH 38 et BH 30)
- 7, 9 rue Viollet-Le-Duc (sections AB 97, 98)
- 16 rue Dezobry partielle, arrière de la parcelle (section AB 88)

## **ARTICLE 2- Modification de l'article 3.1.2 portant sur les subventions**

En conséquence des considérations exposées dans le préambule du présent avenant, l'article 3.1.2 de la convention signée le 29 décembre 2010 entre PLAINE COMMUNE et la SOREQA est modifié comme suit :

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

La VILLE de Saint-Denis subventionne l'opération pour un montant de 5.545.362 €, 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
- 1 320 000 € pour l'année 2014

En outre, un versement de 900 362 € a été 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, et son avenant n°1 signées par le concessionnaire, le Concédant l'Etat et la Ville de Saint-Denis et l'ANAH, 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.

En outre, une convention signée entre l'aménageur et le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis, détermine les modalités de versement de l'aide départementale

Les subventions prévisionnelles sont les suivantes :

- ANRU : 8 620 563 €
- ANAH : 3 928 005 €
- Conseil Général : 1.200.000 €

### **ARTICLE 3- Modification de l'article 3.1.4 portant sur la participation financière de PLAINE COMMUNE**

En conséquence des considérations exposées dans le préambule du présent avenant, l'article 3.1.4 de la convention signée le 29 décembre 2010 entre PLAINE COMMUNE et la SOREQA est modifié comme suit :

#### **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 14 506 083 €.

Cette participation, est décomposée comme suit :

Un montant de 12 974 056 € 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 € ont été versés pour l'année 2011,
- 3.243.514 € ont été versés pour l'année 2012,

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 1 532 027 € a été versé lors de la cession des biens immobiliers propriété de PLAINE COMMUNE, prévisionnellement au 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.

### **ARTICLE 3- Modification de l'annexe n°1 du traité de concession initial portant sur les éléments physiques de la concession**

Le programme d'intervention du secteur Résistance / Porte de Paris décrit à l'annexe n°1 du traité de concession initial est modifié comme suit :

Est rajoutée l'adresse suivante :

- « 48, rue Gabriel Péri » (section BI 90) dont l'état justifie la prise d'une procédure d'appropriation publique.

Sont modifiés les programmes d'actions suivants sur deux adresses :

- « 39, rue Gabriel Péri » (section AJ 68), est une copropriété dégradée initialement inscrite au titre des immeubles prioritaires de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Cet ensemble immobilier faisait à ce titre l'objet d'un accompagnement renforcé de la part de la SOREQA afin que les copropriétaires réalisent un programme de travaux conséquent sur les parties privatives et communes de l'immeuble. L'incendie qui s'est déclaré le 9 septembre 2012, a gravement endommagé les structures porteuses du bâtiment rue de l'immeuble. La copropriété n'ayant pas les moyens de faire face à ces nouvelles dépenses, il convient de réorienter la stratégie d'intervention, en engageant une procédure d'expropriation destinée à réhabiliter lourdement l'ensemble immobilier.
- « 50, rue Gabriel Péri » (section BI 92) est une copropriété très dégradée inscrite au titre des immeubles prioritaires de l'OPAH-RU. Les multiples causes d'insalubrité, le risque élevé d'incendie, l'absence de réalisation de travaux par les copropriétaires, malgré deux années de suivi / animation au sein de l'OPAH, nécessitent de modifier la stratégie d'intervention initialement retenue. Une opération d'appropriation publique doit permettre de réhabiliter cet ensemble immobilier, éventuellement en le raccordant au 48 rue Gabriel Péri (section BI 90, également ciblée dans le traité de concession).

En conséquence, l'annexe n°1 de la convention signée le 29 décembre 2010 entre PLAINE COMMUNE et la SOREQA est remplacée par l'annexe n°1 joint au présent avenant.

### **ARTICLE 4- Modification de l'annexe n°3 du traité de concession initial portant sur l'état prévisionnel des produits et charges – Plan de trésorerie**

La consolidation financière des deux premières années de mise en œuvre, la modification du programme d'intervention sur certaines adresses, et l'ajout de nouvelles adresses, ont justifié la remise à jour de l'état prévisionnel des produits et de charges.

En conséquence, l'annexe n°3 de la convention signée le 29 décembre 2010 entre PLAINE COMMUNE et la SOREQA est remplacée par l'annexe n°2 joint au présent avenant.

### **ARTICLE 5- Dispositions inchangées**

Toutes les autres clauses du traité, non modifiées par le présent avenant, demeurent en vigueur.

**ARTICLE 6– Prise d'effet des modifications**

Les modifications visées aux différents articles ci-dessus prendront effet à compter de ce jour.

**Fait à SAINT DENIS, le  
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

