

AVENANT N° 3

**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 14 avril 2015

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 Valérie de BREM, 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 25 juin 2015,

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

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT

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 Echalias 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 (évictions, 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 réparable ou irréparable 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 été signé conformément aux termes d'une délibération du 26 février 2013. Ce deuxième avenant a pour objet de procéder à quelques nouveaux ajustements portant sur :

- l'ajout d'adresses supplémentaires (48 rue Gabriel Péri, 1 rue Dezobry), et la suppression d'autre (10 Boulevard Marcel Sembat)
- la modification des dispositions financières prenant en compte :
 - o la dotation financière supplémentaire de l'ANRU et de la Ville, d'un montant respectif de 245.000 €, pour la réalisation d'une crèche de 50 berceaux dans le secteur prioritaire de Brise Echalias
 - o la rectification de l'estimation de France Domaine sur plusieurs biens immobiliers rétrocédés par PLAINE COMMUNE
 - o la non-participation de la région Ile-de-France aux actions inscrites dans le PNRQAD

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

- l'ajout d'une adresse supplémentaire en matière d'intervention publique (3/5 rue Viollet le Duc),
- la modification du programme d'intervention sur plusieurs adresses : 3,3 bis rue Gabriel Péri, 16 rue Gabriel Péri / 2 rue des Carmélites, 9 rue Riant, 15 Auguste Delaune
- de modifier la durée de la concession qui devrait expirer le 31 décembre 2017

Concernant les dispositions financières, le présent avenant permet d'actualiser l'état prévisionnel des produits et des charges.

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 1.4 – Date et durée de la concession

La durée de la présente concession est allongée d'une année, pour venir à expiration le 31 décembre 2017.

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.

ARTICLE 2 - Modification de 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 Echalas (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)
- 9, rue Dezobry (section AB 147)
- 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)

103

- 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)
- 3/5 Viollet-Le-Duc (section AB 135)
- 7, 9 rue Viollet-Le-Duc (sections AB 97, 98)
- 16 rue Dezobry partielle, arrière de la parcelle (section AB 88)
- 5 rue Nay (section AB 12)

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 :

1) Les programmes d'actions suivants sur les adresses de le secteur Résistance / Porte de Paris :

-1,3,3bis rue Gabriel Péri (section BI 50): acquisition revente de bâtiments ou de logement, en vue de leur réhabilitation par un opérateur

-2 rue Aubert / 11 rue Gabriel Péri (section BI 31) : Relogement, acquisition revente de la copropriété à un opérateur social

- 9 rue Riant / 8 rue Aubert (BI 111) : acquisition revente de foncier à la ville, en vue de l'optimisation du fonctionnement d'un équipement municipal

- 41 rue de la Légion d'Honneur / Toul / Traverse (sections BH 36 – 110 – 38- 30) : Relogement, acquisition, démolition et revente de bâtiments et de foncier nu à un opérateur en vue de la réalisation d'une opération de logements

- 39 rue Gabriel Péri (section AJ 68) : relogement, acquisition et revente de l'immeuble à un opérateur en vue de sa restructuration lourde

- 50 et 48 rue Gabriel Péri (sections BI 90 - 92) : relogement, acquisition et revente des deux immeubles à un opérateur en vue de leur restructuration lourde.

- **Accompagnement et suivi des immeubles suivants :** 16 rue Gabriel Péri / 2 rue Carmélite, 7 rue Aubert, 38 et 39 rue Gabriel Péri, 1 et 4 rue Aubert, 14 rue Gabriel Péri, 9 rue Dezobry, 5 rue Nay

2) Les programmes d'actions suivants sur les adresses dans le secteur Brise Echalas :

- **30 – 32 rue Ernest Renan et 33 rue Auguste Delaune, 6 rue Brise Echalas** (sections AH 24 – 25 -26 et AB 141 - 67): Relogement, acquisition, démolition et revente à un opérateur en vue de la réalisation d'une résidence étudiante et de la reconfiguration de l'espace public
- **12, 16 rue Auguste Delaune** (sections AB 71 et 69) : acquisition, démolition et revente des terrains nus en vue de la réalisation de programmes de logements
- **3-5-7-9 rue Violet Le Duc et 16 fond de Dezobry** (AB 97, 98, 88, 135) : Relogement, acquisition, démolition partielle, et revente en vue de la réalisation de programme de logements
- **19 et 21 rue Paul Eluard** (AB 106 et 107) : Acquisition et revente à un opérateur en vue de la réalisation d'un programme de logements
- **19 rue Dezobry (bâtiment rue et cour (AB 79))** : acquisition en vue de la revente à un opérateur chargé de réhabiliter le bâtiment rue, et de construire un programme neuf à l'arrière de la parcelle
- **14 et 16 rue Brise Echalas (AB 61 et 62)** : acquisition et revente du terrain en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux et la réalisation d'un équipement petite enfance
- **15 rue Auguste Delaune (AH 14)** : acquisition et revente de l'immeuble en vue de la réalisation d'un programme dont la programmation sera réalisée en lien avec la parcelle arrière, propriété de la Ville de Saint Denis
- **Accompagnement et suivi des immeubles suivants** : *4 rue Auguste Delaune / 8 rue Dezobry, 7-8 rue Auguste Delaune, 1-9- 12 rue Dezobry, 5 rue Nay, 3 – 13/15 -24 rue Suger*

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 trois exemplaires originaux

Pour la communauté d'agglomération

Pour la Société Publique Locale d'Aménagement

Plaine Commune

SOREQA

Le Président

La Directrice Générale


Patrick BRAOUEZEC



Valérie de BREM

V. de

Soreqa
Société de requalification
des quartiers anciens
29, boulevard Bourdon
75004 Paris
Tél. : 01 53 01 98 98
Siret : 521 804 237 00019

Transmis le : 17 AVR. 2015
Affiché / Notifié le : 17 AVR. 2015
Exécutoire le : 17 AVR. 2015
Pour le Président et par délégation,
Le Responsable du Service des Assemblées


Délibération n° /12-CC

Avenant n°3 au Traité de Concession d'aménagement du 29 décembre 2010
Annexe n°1 : Cartographie du programme d'intervention



ACQUISITIONS FONCIERES PUBLIQUES

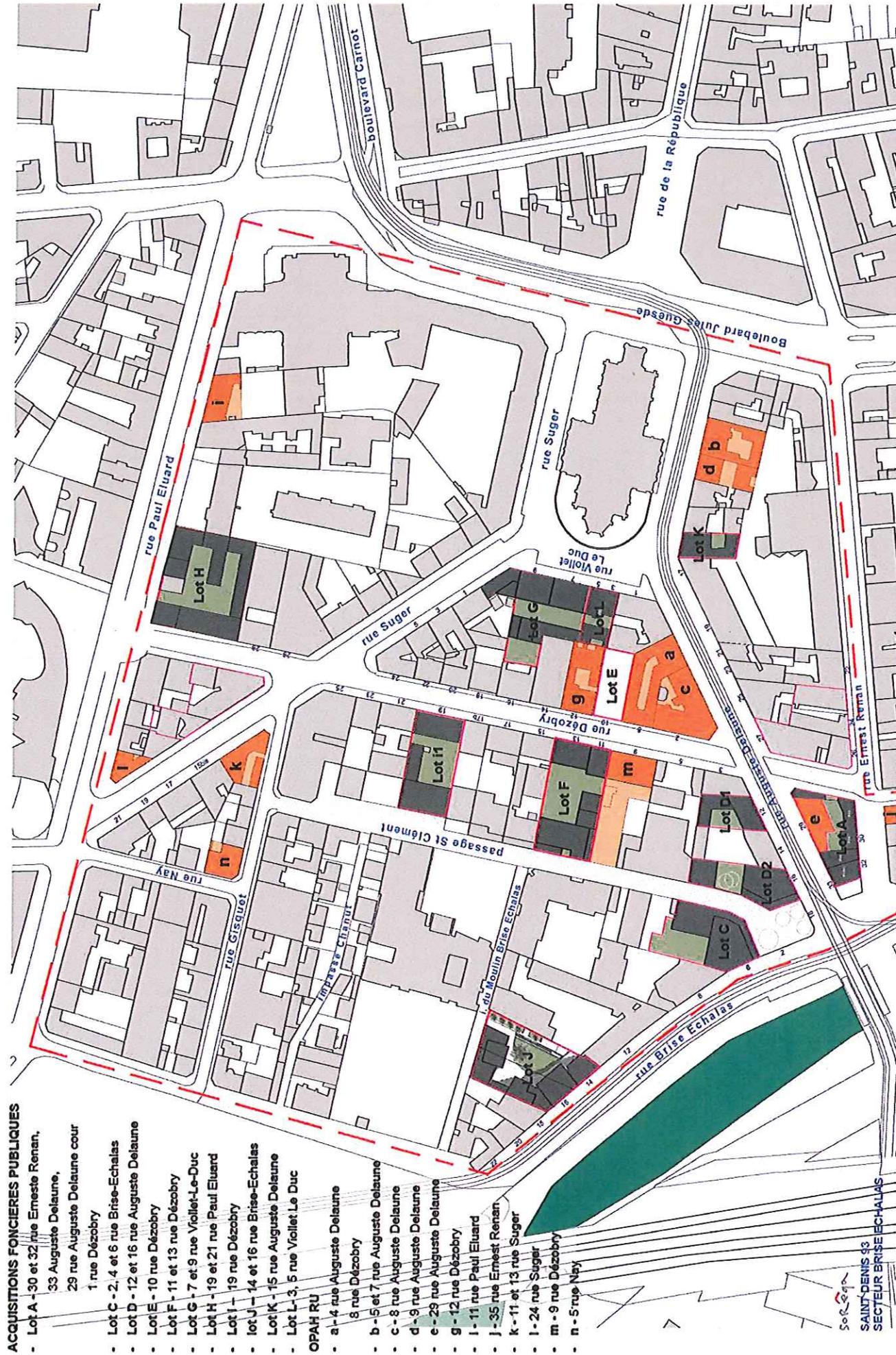
- Lot A - 13 rue Riant
- Lot B - 11 rue Gabriel Péri,
- Lot C - 9 rue Riant,
- Lot D - 3 rue Gabriel Péri,
- Lot E - 16 rue Gabriel Péri,
- Lot F - 41 rue de la Légion d'Honneur
- Lot G - 39 rue Gabriel Péri
- Lot H - 39 rue Gabriel Péri
- Lot I - 48 et 50 rue Gabriel Péri

Requalification de la rue des Carmélites

- a - 1 rue Aubert
- b - 4 rue Aubert
- c - 7 rue Aubert
- d - 18 rue de Toul
- e - 14 rue Gabriel Péri
- f - 38 rue Gabriel Péri

ACQUISITIONS FONCIERES PUBLIQUES

- Lot A - 30 et 32 rue Ernest Renan, 33 Auguste Delaune, 29 rue Auguste Delaune cour
- Lot B - 1 rue Dézobry
- Lot C - 2, 4 et 6 rue Brise-Echallas
- Lot D - 12 et 16 rue Auguste Delaune
- Lot E - 10 rue Dézobry
- Lot F - 11 et 13 rue Dézobry
- Lot G - 7 et 9 rue Viollet-Le-Duc
- Lot H - 19 et 21 rue Paul Eluard
- Lot I - 19 rue Dézobry
- Lot J - 14 et 16 rue Brise-Echallas
- Lot K - 15 rue Auguste Delaune
- Lot L - 3, 5 rue Viollet Le Duc
- OPAH RU
 - a - 4 rue Auguste Delaune
 - b - 8 rue Dézobry
 - c - 5 et 7 rue Auguste Delaune
 - d - 8 rue Auguste Delaune
 - e - 9 rue Auguste Delaune
 - f - 29 rue Auguste Delaune
 - g - 12 rue Dézobry
 - h - 11 rue Paul Eluard
 - i - 35 rue Ernest Renan
 - j - k - 11 et 13 rue Suger
 - l - 24 rue Suger
 - m - 9 rue Dézobry
 - n - 5 rue Nay



SOREQA
 SAINT-DENIS 93
 SECTEUR BRISE ECHALLAS

**Avenant n°3 au Traité de Concession d'aménagement du 29 décembre 2010
Annexe n°2 : Etat Prévisionnel des Produits et des Charges – Plan de trésorerie**

Opération d'ensemble arrêtée au 30 avril 2015 avenant 3 au traité de concession	Dépenses HT	2 011	Rectif 2011	Réalisé 2012	Réalisé 2013	Réalisé 01/01 au 31/12/2014	Total réalisé	Reste à réaliser	2 015	2 016	2 017
DEPENSES											
Etudes préalables											841 376
Analyse bâtiment, étude de définition Etat foncier et immobilier (géomètre 1% acqui)	238 000	0	0	20 016	6 775	46 675	73 466	164 534	81 765	66 680	16 089
Sécurisation passive(2000/ménage)	238 911	10 113	0	3 700	8 612	25 534	47 959	190 952	104 121	66 684	20 147
Acquisition de terrains	364 465	28 519	-23 681	12 269	67 218	44 729	129 054	235 412	135 756	77 607	22 048
Travaux											25 746 414
Achat foncier immeubles privés	22 330 318	4 592 484	0	2 587 000	2 377 400	3 517 016	13 073 900	9 256 418	4 496 699	4 113 336	646 383
Achat foncier immeubles publics	2 432 389	2 432 389	0	0	0	0	2 432 389	0	0	0	0
Frais juridiques	501 467	8 059	0	25 732	120 116	148 032	301 939	199 528	65 057	75 434	59 037
Frais liés au foncier	482 241	189 675	0	-35 581	44 632	91 469	290 196	192 045	79 642	88 556	23 847
Travaux espaces publics											143 693
Travaux de VRD	143 693	0	0	0	0	0	0	143 693	37 485	106 208	0
Honoraires techniques et études											405 613
Maîtrise d'œuvre 15% des travaux	21 554	0	0	0	0	0	0	21 554	0	10 777	10 777
Dépenses annexes (géomètre, SPS...)	7 185	0	0	0	0	0	0	7 185	0	3 592	3 592
Urbaniste	300 000	15 640	0	27 134	3 746	9 686	56 206	243 794	96 897	96 897	50 000
Etudes - Conseils	50 000	9 163	0	26 700	435	0	36 298	13 702	8 838	4 865	0
Divers (10% des honoraires)	26 874	0	0	0	0	0	0	26 874	13 437	13 437	0
Travaux sur bâtiments											4 741 660
Démolitions et mise en état des sols	3 057 560	15 940	0	85 864	70 392	221 594	393 789	2 663 771	1 510 365	945 566	207 840
Travaux de structure	600 000	0	0	0	0	0	0	600 000	0	600 000	0
Aléas (15%)	491 927	0	0	0	0	0	0	491 927	210 141	226 110	55 676

	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges fonciere	
Logements libres - Réhabilitation	882 019
Logements libres (400€/m²) - neuf	3 444 600
Logements libres (1500€/m²) - réhabilitation	1 845 000
Accession sociale (320€/m²)	672 000
Logements sociaux (270€/m²)	2 791 800
Logements sociaux réhabilitation (270€/m²)	978 444
Logements sociaux liés à la crèche (121€/m²)	607 914
Commerces et équipements	1 100 200
Crèche (121€/m²)	84 558
Ventes travaux	
Travaux de structure logements en accession	0
Travaux de structure logements sociaux	0
Travaux de structure commerces	0
Loyers intercalaires	
Loyers logements	150 991
Indemnités occupation	192 262
Loyers commerces	34 872
Provisions charges	48 197
Reprise de provisions créances douteuses	24 121
Produits divers	
Produits financiers	72 175

2 011	Rectif 2011	Réalisé 2012	Réalisé 2013	Réalisé 01/01 au 31/12/2014	Total réalisé	Reste à réaliser	2 015	2 016	2 017
									12 406 534
0	0	0	0	433 500	433 500	448 519	0	226 869	221 650
0	0	0	0	916 000	916 000	2 528 600	416 000	1 348 600	764 000
0	0	0	0	0	0	1 845 000	0	1 845 000	0
0	0	0	0	0	0	672 000	672 000	0	0
0	0	0	0	0	0	2 791 800	1 516 860	1 058 940	216 000
0	0	0	0	0	0	978 444	0	978 444	0
0	0	362 914	0	245 000	607 914	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	1 100 200	852 400	217 800	30 000
0	0	84 558	0	0	84 558	0	0	0	0
									84 558
									0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
									450 443
30 640	0	53 729	32 823	33 798	150 991	0	0	0	150 991
4 672	0	20 752	75 059	91 780	192 262	0	0	0	192 262
0	0	13 677	19 461	1 735	34 872	0	0	0	34 872
14 904	0	26 970	-9 324	15 647	48 197	0	0	0	48 197
0	0	550	22 299	1 273	24 121	0	0	0	24 121
									80 098
12 665	0	858	39 128	19 523	72 175	0	0	0	72 175

✓ PB

