



Société anonyme à Conseil d'Administration (SPLA) - Au capital de 150 000 €
8, boulevard d'Indochine – 75019 Paris
521 804 237 RCS Paris

**Procès-verbal
Conseil d'Administration
8 mars 2023**

A. PREAMBULE

Le huit mars deux mille vingt-trois à 10h00, le Conseil d'Administration s'est réuni, sur convocation de sa Présidente, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour ci-après détaillé.

[.....]

Le Conseil est présidé par Madame Nathalie MAQUOI, Présidente de la Soreqa qui procède à l'appel des administrateurs et des autres membres du Conseil d'Administration présents.

Le secrétariat de la séance est assuré par Madame Brigitte PERRIN.

[.....]

La Présidente du Conseil d'Administration constate que les administrateurs présents réunissent la moitié au moins des membres en fonction et que le Conseil peut valablement délibérer.

[.....]

B. ORDRE DU JOUR

La Présidente rappelle l'ordre du jour suivant :

[.....]

- **Expropriation des îlots Renan-Delaune et Renan-Gambon à Saint-Denis**

[.....]

C. RESOLUTIONS

La Présidente propose de débiter l'examen des résolutions relatives à l'ordre du jour susmentionné.

[.....]

PROCEDURE D'EXPROPRIATION DES ILOTS RENAN-DELAUNE ET RENAN-GAMBON A SAINT-DENIS

La Présidente donne la parole à Madame S. FROISSART pour la présentation de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comportant un volet environnemental des îlots Renan/Delaune et Renan/Gambon du NPNRUI de Saint-Denis, telle qu'elle a été adressée aux administrateurs et participants préalablement à la présente réunion.

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration autorise l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des îlots Renan/Delaune et Renan/ Gambon du NPNRUI de Saint-Denis, et donne tous pouvoirs à cet effet à la Directrice générale.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

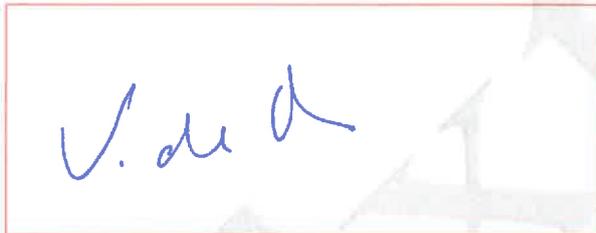
[.....]

◆ ◆ ◆

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la Présidente remercie les administrateurs présents de leur participation.

[.....]

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par la Présidente et un administrateur.



Madame Valérie de BREM
Directrice générale
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

**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

SoReqa
Société de requalification
des quartiers anciens

**Plaine
Commune**
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

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 (évictions, préparation et accompagnement social du relogement des occupants, libérations, murages, démolitions, dépollution ...) avant leur réaffectation définitive ;
- mise en œuvre d'éventuelles extensions de réseaux, du programme des équipements publics présenté en annexe 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 ;
- cessions 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 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)
- 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



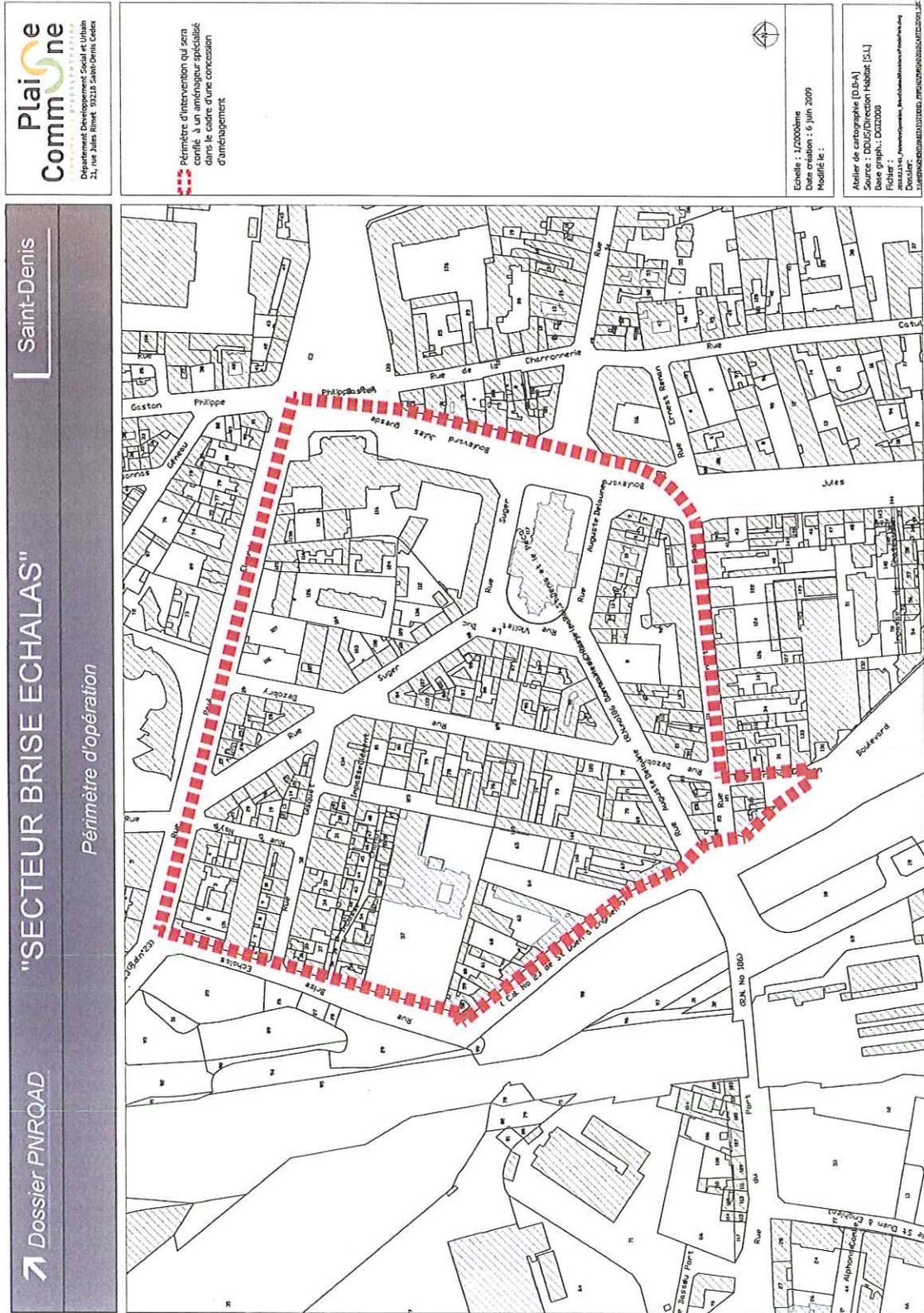
Patrick BRAOUEZEC, Député

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 préliminaires			
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	1 896 533
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 22	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	0	117 407	179 898	289 731	375 703	347 298	266 250	124 225	37 873	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	
	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	104 897	50 043
	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						
Travaux de structure logements en accession	204 779	0	0	0	244 915	0
Travaux de structure logements sociaux	3 492 429	0	0	0	548 328	1 867 953
Travaux de structure commerces	336 443	0	0	0	0	402 386
Subventions						
ANRU Aménagement de proximité (40% du déficit)	64 374	0	0	25 750	25 750	12 875
ANRU Réqualification lots dégradés (40% du déficit)	7 951 189	11 648	559 658	1 867 609	1 776 247	572 756
ANRU Ingénierie - Communication (50% du coût)	360 000	0	0	72 000	72 000	72 000
ANAH (THI, ORI et RH)	0	0	0	0	0	0
CG 93	3 864 760	0	403 329	526 645	1 344 239	677 587
STIF	1 200 000	0	0	0	0	207 132
Conseil Régional	590 965	0	0	0	466 795	306 572
Participations	342 801	0	129 051	0	0	590 965
PPI Plaine Commune	12 974 055	3 243 514	3 243 514	3 243 514		
PPI Saint Denis	4 300 000	1 075 000	1 075 000	1 075 000		
Participation en équivalent foncier	3 912 835					
Complément Plaine Commune / Ville	0					

4 320 708	4 009 529	4 330 162	6 101 647	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	20 240 577	22 864 883	30 559 689	37 430 375	41 624 939	44 600 085	51 444 692
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	25 828	0	87 373	12 038	93 399	126 320	129 804
19 897	1 273 673	811 708	871 648	552 656	318 861	278 058	0	474 524	0
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19 897	1 273 673	811 708	871 648	552 656	436 240	332 448	343 977	50 152	0
19 897	1 273 673	811 708	871 648	552 656	436 240	332 448	343 977	50 152	0
3 533 020	-7 538 077	-1 014 133	-83 966	-1 389 627	3 494 070	1 603 081	555 319	5 572 088	655 851
3 533 020	-4 005 057	-5 019 190	-13 794 226	-15 183 853	-8 386 339	-6 783 258	-6 227 939	-6 555 851	0
10 573 365	8 682 495	8 682 495							
14 105 385	4 431 321	12 099 683	-3 153 716	-11 248 449	-6 820 250	-5 217 159	-6 227 939	-6 555 851	0

	Dépenses HT	Recettes TTC
RECETTES		
Ventes charges foncière		
Logements libres (350€ /m²) - Réhabilitation	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		
Travaux de structure logements en accession	204 779	40 137
Travaux de structure logements sociaux	3 492 429	192 084
Travaux de structure commerces	336 443	65 943
Subventions		
ANRU Aménagement de proximité (40% du déficit)	64 374	0
ANRU Réqualification lots dégradés (40% du déficit)	7 951 189	0
ANRU Ingénierie - Communication (50% du coût)	360 000	0
ANAH (THI, ORI et RH)	0	0
CG 93	3 864 760	0
STIF	1 200 000	0
Conseil Régional	590 965	0
Participations	342 801	0
PPI Plaine Commune	12 974 055	0
PPI Saint Denis	4 300 000	0
Participation en équivalent foncier	3 912 835	0
Complément Plaine Commune / Ville	0	0
TOTAL RECETTES CUMUL.	50 243 377	1 993 383
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		
SOLDE AVANT FINANC.		
Annuel	0	0
Cumulé		
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.

Délibération n° 183/10



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 21 septembre 2010

Affaire n° 04a

**RESORPTION DE L'HABITAT DEGRADE ET INSALUBRE DANS LE CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS
DESIGNATION DU CONCESSIONNAIRE ET APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION**

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants et L1531-1,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-1 relatif aux opérations d'aménagement, L300-5-2 et suivants et L327-1,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 213-3, L. 300-4 et R. 213-2, relatifs à la délégation de l'exercice du droit de préemption à un aménageur concessionnaire d'aménagement ;

VU la loi ENL du 16 juillet 2006,

VU la loi MOLLE du 25 mars 2009, n° 2009-323 instituant le PNRQAD,

VU la loi du 28 mai 2010, n°2010-559 pour le développement des sociétés publiques locales,

VU la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,

VU le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste et les périmètres des quartiers bénéficiaires du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés,

VU l'article 7 des statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment sa compétence en matière d'aménagement,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 mai 2008 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Saint Denis,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 mai 2008 décidant d'étendre le droit de préemption aux aliénations et cessions visées par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2010 approuvant le bilan de la concertation et la modification du périmètre de l'opération d'aménagement pour la résorption de l'habitat dégradé du centre ville de Saint-Denis,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 13 avril créant l'opération d'aménagement et décidant d'en confier la réalisation à une Société Publique Locale d'Aménagement,

VU les délibérations des 14 et 15 décembre 2009 de la ville et du département de Paris, et de la communauté d'agglomération de Plaine Commune créant une SPLA métropolitaine dédiée au traitement de l'habitat dégradé,

VU les statuts de la SOREQA, au capital de laquelle la communauté d'agglomération Plaine Commune participe,

VU le budget communautaire,

Considérant que par délibération en date du 13 avril 2010, Plaine Commune a décidé de créer une opération de résorption de l'habitat dégradé et indigne sur des secteurs prioritaires du centre-ville de Saint-Denis, traités dans le cadre du PNRQAD : les secteurs Brise Echalias et Résistance / Porte de Paris,

Considérant que par délibération de ce même jour, Plaine Commune a décidé de confier la réalisation de cette opération à une Société Publique Locale d'Aménagement,

Considérant qu'aux termes de l'article L.327-1 du code de l'urbanisme, ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leur actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 dudit code,

Considérant que la SOREQA, Société Publique Locale d'Aménagement dédiée au traitement de l'habitat dégradé, telle que créée par les délibérations des 14 et 15 décembre 2009 des conseils de

Nombre de votants : 57
A voté : Unanimité

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.

la ville et du département de Paris, et de Plaine Commune, réunit toutes les conditions nécessaires pour mener à bien cette opération

Considérant que la participation de la communauté d'agglomération Plaine Commune au capital de la SOREQA, les modalités de contrôle exercées par la communauté d'agglomération sur cette société ainsi que la réalisation des missions visées à l'article L 327-1 du code de l'urbanisme exclusivement pour le compte de ses collectivités actionnaires, permettent de confier directement à la SOREQA, sans publicité ni mise en concurrence préalable, des concessions d'aménagement.

Considérant, d'autre part qu'il ressort de ses statuts que la SOREQA a pour objet unique objet de réaliser des missions visées à l'article L327-1 du code de l'urbanisme et généralement toutes les opérations de quelque nature qu'elles soient (financière, immobilière, commerciale, industrielle,...) se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation,

Considérant dès lors qu'il est proposé de confier directement l'opération de résorption de l'habitat dégradé et indigne du centre-ville de Saint-Denis à la SOREQA au moyen d'un traité d'une concession d'aménagement,

Considérant les termes du traité de concession joint à la présente délibération, confiant à la SOREQA la réalisation de l'opération d'aménagement,

Après en avoir délibéré,

ARTICLE UN : DESIGNE la SOREQA dont le siège social est adressé au 29 boulevard Bourbon à Paris (75004), inscrite au registre du commerce et des sociétés n° 54 804 237 RCS PARIS le 6 mai 2010, en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement telle que créée par la délibération du 13 avril 2010,

ARTICLE DEUX : APPROUVE le traité de concession ci-joint ayant pour objet la résorption de l'habitat dégradé dans le centre ville de Saint-Denis,

ARTICLE TROIS : APPROUVE le montant prévisionnel de la participation de la Communauté d'Agglomération fixé à 12.974.055 €,

ARTICLE QUATRE : APPROUVE le versement par Plaine Commune d'une participation équivalente au montant du foncier cédé à l'opération d'un montant de 3.376.985€,

ARTICLE CINQ: APPROUVE la délégation du droit de préemption urbain, étendu aux aliénations et cessions visées par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, à La Société Publique Locale d'Aménagement SOREQA, concessionnaire de l'opération d'aménagement, sur les adresses prioritaires d'intervention comprises dans le périmètre et arrêtées dans le traité de concession.

ARTICLE SIX : AUTORISE Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune ou son représentant à signer le traité de concession et tous les documents nécessaires à son exécution ou qui en seraient la conséquence.

La signature des membres présents est au registre.

Pour extrait conforme
Le Président

Patrick BRAOUEZEC
Député

Nombre de votants : 57
A voté : Unanimité

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.

AVENANT N° 1

20 MARS 2012

**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 20 mars 2012

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 Madame Sylviane LEGER, 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,

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. Les objectifs de ce programme sont notamment mis en œuvre au travers d'une concession d'aménagement, conclue le 29 décembre 2010 conformément à une délibération du conseil communautaire du 21 septembre 2010, par PLAINE COMMUNE à la SOREQA et portant sur le traitement de divers îlots et parcelles présentant des caractères d'habitat dégradé des secteurs Brise Echaldas 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 par le traitement d'îlots et de parties d'îlots dominés par la présence d'immeubles dégradés ou par des immeubles dont l'état de dégradation, d'insalubrité ou de péril, a déjà justifié une intervention de la puissance publique, en particulier dans le cadre du Code de la Santé Publique ou sur le plan foncier.

L'opération d'aménagement, comportent :

- 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 porte initialement sur 17 sites répertoriés dans l'annexe n°1 du traité de concession. Ils se décomposent ainsi :

➤ **Secteur 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/2 rue Aubert (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)

➤ **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)

Compte tenu du fait qu'il est nécessaire de prévoir certains ajustements parmi lesquels :

- La scission de l'opération « 3, 3 bis Gabriel Péri / 10-12 Marcel Sembat » en deux sous opérations :
 - « 3, 3 bis rue Gabriel Péri » (section BI 50) : reconversion de l'emprise d'activité en logements après démolition des bâtiments implantés en cœur d'îlot,
 - « 10-12, boulevard Marcel Sembat » (section BI 102) : scission entre les lots d'habitation et d'activité. Acquisition de la totalité de l'emprise d'activités à des fins de démolition/reconstruction en vue de réaliser une opération de logements.

- L'ajout de 3 nouvelles adresses :
 - « 1, rue Dezobry » (section AH 22) : maîtrise de l'ensemble des lots en vue de réaliser une opération de réhabilitation ou de démolition/reconstruction permettant le traitement de l'ensemble de l'îlot compris entre les rues Ernest Renan, Auguste Delaune, Dezobry.
 - « 50, rue Gabriel Péri » (section BI 92) : immeuble dont l'état justifie la prise d'une procédure d'insalubrité : maîtrise foncière de l'ensemble, après scission de la copropriété implantée 4 rue Lanne, en vue d'une réhabilitation totale.
 - « 39, rue Gabriel Péri » (section AJ 68) : l'état du bâti justifie la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) en vue de sa réhabilitation.

Le présent avenant a pour objet de procéder à ces ajustements en termes d'adresses et de programme d'intervention dans le périmètre de la concession, sans incidence sur son dispositif financier initial.

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

ARTICLE 1- Modification des adresses répertoriées à l'annexe 1.

Le programme d'intervention sur la parcelle « 3,3bis Gabriel Péri /10-12 Marcel Sembat » est scindé en deux sous opérations de la façon suivante :

- 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)
- « 10-12, boulevard Marcel Sembat » (section BI 102) : scission entre les lots d'habitation et d'activité. Acquisition de la totalité de l'emprise d'activités à des fins de démolition/reconstruction en vue de réaliser une opération de logements.

Sont rajoutées à l'annexe n°1 du traité de concession les adresses suivantes :

- « 1, rue Dezobry » (section AH 22) : maîtrise de l'ensemble des lots en vue de réaliser une opération de réhabilitation ou de démolition/reconstruction permettant le traitement de l'ensemble de l'îlot compris entre les rues Ernest Renan, Auguste Delaune et Dezobry,
- « 50, rue Gabriel Péri » (section BI 92) dont l'état justifie la prise d'une procédure d'insalubrité : maîtrise foncière de l'ensemble, après scission de la copropriété avec le bâtiment sis 4 rue Lanne, en vue d'une réhabilitation totale.

- « 39, rue Gabriel Péri » (section AJ 68) : l'état du bâti justifie la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) en vue de sa réhabilitation.

En conséquence, l'Annexe n°1 au Traité de concession confié à la SOREQA est modifiée par le présent avenant.

ARTICLE 2- Prise d'effet des modifications

Les modifications visées à l'article n°1 ci-dessus prendront effet à compter de ce jour.

Fait à SAINT DENIS, le 20 mars 2012
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



Sylviane LEGER

Soreqa
Société de requalification
des quartiers anciens
29, boulevard Bourdon
75004 Paris
Tél. : 01 53 01 98 98

Avenant n°1 au Traité de Concession d'aménagement du 29 décembre 2010
Annexe n°1 : Liste des parcelles incluses dans le périmètre de la concession

Périmètre initial de la concession du 29 décembre 2010

Secteur Porte de Paris

- 3, 3 bis rue Gabriel Péri (BI 50)
- 10/12 Boulevard Marcel Sembat (BI 102)
- 11, rue Gabriel Péri/ 2 rue Aubert (Bâtiments A et B) (section BI 31)
- 9, rue Riant et 8 rue Aubert (BI 111)
- 13, rue Riant (BI 151)
- 16, rue Gabriel Péri et 22 rue des Carmélites (BI 59)
- 41, rue de la Légion d'Honneur et 10 rue de Toul (BH 36 et 110)
- 12, rue Traverse et 12 rue de Toul (BH 38 et 30)

Accompagnement des copropriétaires des immeubles suivants : 7 rue Aubert, 38 rue Gabriel Péri, 1 et 4 rue Aubert, 14 rue Gabriel Péri.

Secteur Brise Echalas

- 30, 32 rue Ernest Renan et 33 rue Delaune (AH24-25-26)
- 29 rue Delaune (AH 23)
- 2, 4, 6 rue Brise Echalas (AB 141 et 67)
- 12 et 16 rue Delaune (AB 71 et 69)
- 9-11-13 rue Dezobry (AB 73,74,75)
- 7, 9 rue Violet Le Duc et 16 fond de Dézobry (AB 97, 98, 88)
- 19 et 21 rue Paul Eluard (AB 106 et 107)
- 19 rue Dezobry (bâtiment rue (AB 79)
- 19 rue Dezobry (bâtiment cour) (AB 79)
- 14 et 16 rue Brise Echalas (AB 61 et 62)

Accompagnement des copropriétaires des immeubles : 4 rue Auguste Delaune / 8 rue Dezobry, 7/8/15 rue Auguste Delaune, 12 Dezobry, 3, 13/15 et 24 rue Suger, et des hôtels meublés du secteur.

Périmètre d'extension de l'avenant n°1

- 1 rue Dezobry (AH 22)
- 50 rue Gabriel Péri (BI 92)
- 39 rue Gabriel Péri (AJ 68)

26 FEV. 2013

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^{ème}), 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 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)
- 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



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,
2 rue Aubert
- Lot C - 9 rue Riant,
8 rue Aubert
- Lot D - 3 rue Gabriel Péri,
10 bd Marcel Sembat
- Lot E - 16 rue Gabriel Péri
- Lot F - 41 rue de la Légion d'Honneur,
10 et 12 rue de Toul,
12 rue Traversée,
- Lot H - 39 rue Gabriel Péri
- Lot I - 48 et 50 rue Gabriel Péri

Requalification de la rue des Carmélites

- OPAH RU**
- 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 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 8 rue Dézobry
 - b - 5 et 7 rue Auguste Delaune
 - c - 8 rue Auguste Delaune
 - d - 9 rue Auguste Delaune
 - e - 29 rue Auguste Delaune
 - g - 12 rue Dézobry
 - i - 11 rue Paul Eluard
 - j - 35 rue Ernest Renan
 - 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
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

Frais de scission	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 000	0	0	0	0	0	35 000	0	35 000
Maitrise d'oeuvre et prestations (15% des travaux)	0	0	14 579	5 210	31 058	50 847	506 326	251 405	180 438	557 173	64 484	0	0	0	0	557 173	0	557 173
Relogement / Eviction										4 703 255						4 703 255		4 703 255
Relogement des habitants (9500/ménage)	31 572	0	-8 246	79 662	36 795	139 783	1 418 217	405 472	460 944	1 558 000	551 800	0	0	0	0	1 558 000	0	1 558 000
Evictions commerciales	0	0	0	605 500	1 382 067	1 987 567	1 157 688	654 933	500 000	3 145 255	2 755	0	0	0	0	3 145 255	0	3 145 255
Frais de maitrise d'ouvrage										2 179 666						2 179 666		2 179 666
Frais de gestion locative	17 827	0	94 836	84 625	68 317	265 605	278 533	66 661	69 096	544 138	142 776	0	0	0	0	544 138	0	544 138
Impôts Taxes, assurance, travaux de maintenance	33 302	0	137 224	80 435	147 648	398 609	397 607	130 336	162 451	796 217	104 820	0	0	0	0	796 217	0	796 217
Travaux urgents immeuble	0	5 226	20 140	55 106	33 566	114 038	245 288	85 458	122 993	359 326	36 838	0	0	0	0	359 326	0	359 326
Travaux urgents hotels	0	0	0	2 086	10 704	12 790	17 210	10 000	7 210	30 000	0	0	0	0	0	30 000	0	30 000
Frais de gardiennage	0	18 455	36 539	66 800	125 536	247 331	202 654	76 391	75 654	449 985	50 609	0	0	0	0	449 985	0	449 985
Frais Divers										235 081						235 081		235 081
Frais Divers	0	0	10 672	0	-1 468	9 203	173 622	57 874	57 874	182 825	57 874	0	0	0	0	182 825	0	182 825
Provisions créances douteuses	2 451	0	16 625	16 494	16 687	52 256	0	0	0	52 256	0	0	0	0	0	52 256	0	52 256
Conduite de projet										6 047 446						6 047 446		6 047 446
Opération d'aménagement	998 091	0	1 040 000	1 123 000	1 052 200	4 213 291	1 834 155	846 916	597 563	6 047 446	389 676	0	0	0	0	6 047 446	0	6 047 446
Communication										60 000						60 000		60 000
Frais de communication	31 359	0	3 441	0	3 200	38 000	22 000	13 616	8 384	60 000	0	0	0	0	0	60 000	0	60 000
Frais de publication	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES Avant Frais Financiers	8 416 584	0	4 118 644	4 818 244	7 011 043	24 364 515	20 739 689	9 474 265	8 748 357	45 104 203	2 517 067	0	0	0	0	45 104 203	0	45 104 203
TOTAL DEPENSES CUMULÉ	8 416 584		12 535 228	17 353 472	24 364 515			33 838 780	42 587 136	45 104 204	45 104 204					45 104 204		45 104 204
FRAIS FINANCIERS																		
Sur emprunt	6 503		178 548	252 999	252 869	690 920	359 664	172 332	187 332	1 050 584						1 050 584		1 050 584
TOTAL FRAIS FINANCIERS	6 503	0	178 548	252 999	252 869	690 920	359 664	172 332	187 332	1 050 584	0	0	0	0	0	1 050 584	0	1 050 584
TOTAL DEPENSES APRÈS FF	8 423 087	0	4 297 192	5 071 243	7 263 912	25 055 434	21 099 353	9 646 597	8 935 689	46 154 787	2 517 067	0	0	0	0	46 154 787	0	46 154 787
TOTAL DEPENSES CUMULÉ	8 423 087		12 720 279	17 791 522	25 055 435			34 702 032	43 637 720	46 154 787	46 154 787					46 154 787		46 154 787

	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
									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

Produits exceptionnels	0																									0
Produits divers	7 923		51	20	7 853	7 923				0	0	0	0								0					7 923
Subventions																										13 797 308
ANRU Aménagement de proximité (40% du déficit)	64 374		0	0	0	0	0	64 374	0	0	0	0	0	0							0					64 374
ANRU Requalification îlots dégradés (40% du déficit)	8 181 189		0	0	1 227 178	1 227 178	6 954 011	0	0	3 839 234	0	0	0	0							0					8 181 189
ANRU Offre de logement temporaire	375 000		0	0	0	0	375 000	0	0	187 500	0	0	0	0							0					375 000
ANRU Ingénierie- Communication (50% du coût)	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0					0
ANAH (THI ORI et RHI)	3 976 745		0	0	0	0	3 976 745	0	0	2 317 049	0	0	0	0							0					3 976 745
CG 93	1 200 000		0	0	0	0	665 076	534 924	0	163 565	0	0	0	0							0					1 200 000
Autres subventions	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0					0
Participations																										19 420 404
PPI Plaine Commune	12 974 055		3 243 514	3 243 514	3 243 513	12 974 055																				12 974 055
PPI Saint Denis	4 300 000		1 075 000	1 075 000	1 075 000	4 300 000																				4 300 000
Participation en équivalent foncier	2 146 349					2 146 349																				2 146 349
TOTAL RECETTES	46 154 787		4 882 572	4 497 979	7 976 876	23 885 171	22 269 617	7 396 154	12 390 794	2 482 668	46 154 787														46 154 787	
TOTAL RECETTES CUMUL.			11 410 316	15 908 296	23 885 172			31 281 325	43 672 119	46 154 787															46 154 787	

URGENT

Département Finances et Administration
Générale
dossier suivi par :
Chadia ACHAB
Service des assemblées

21 avenue Jules Rimet
93218 SAINT-DENIS CEDEX
Fax : 01.55.93.58.45
Tel : 01.55.93.56.77
chadia.achab@plainecommune.com.fr

LE : 25/10/2017

A :

SOREQA

8 boulevard d'Indochine

75019 PARIS



Veillez trouver, ci-joint, les documents suivants.

Type	Numéro	Date du conseil de territoire	Objet
Avenant	CC-17/690	17/10/2017	Avenant 4 – portant sur le traitement de divers ilots et parcelles présentant des caractères d'habitat dégradé dans le secteur Brise Echalas et Porte de Paris

Merci de bien vouloir nous retourner :

- 6 exemplaires de l'avenant signé.
- La présente notification dûment signée.

NOTIFICATION ¹			
Type	Numéro	Date du conseil de territoire	Objet
Avenant	CC-17/690	17/10/2017	Avenant 4 – portant sur le traitement de divers ilots et parcelles présentant des caractères d'habitat dégradé dans le secteur Brise Echalas et Porte de Paris

Je soussigné(e), ~~M.~~ Mme Valérie de BREM, directrice générale
représentant SOREQA
dont le siège est à 8 bd d'Indochine - 75019 Paris
déclare avoir reçu les actes désignés ci-dessus.

Fait à PARIS le, 10.11.17.

(signature et cachet de la société)

¹ A retourner dans les meilleurs délais possibles, dûment daté et signé
Plaine Commune
A l'attention de Guyléane RAGHOUMANDAN
Service des Assemblées
21 avenue Jules Rimet
93218 SAINT-DENIS CEDEX



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

2172
1911-1912
1913-1914
1915-1916
1917-1918
1919-1920
1921-1922

17 OCT. 2017

AVENANT N° 4

**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 :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE,

représenté par son Président Monsieur Patrick BRAOUEZEC, agissant au nom et comme représentant dudit établissement en exécution d'une délibération du conseil territorial en date du 17 octobre 2017

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

d'une part,

et

LA SOCIETE DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS (SOREQA),

Société anonyme au capital de 150.000 € dont le siège social est à Paris (19^{ème}), 8, boulevard d'Indochine, représentée par 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 18 octobre 2017,

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 Echaldas 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 rémédiable 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 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 Echaldas
 - 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

L'avenant n°3 a été signé conformément aux termes d'une délibération du 14 avril 2015. Ce troisième avenant a pour objet :

- 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

Aujourd'hui de nouvelles considérations nécessitent la prise d'un avenant n°4 au traité de concession initial pour :

- prendre en compte l'achèvement de l'OPAH-RU sur laquelle l'aménageur était missionné,
- adapter la durée de la concession et le montant de la rémunération de l'aménageur en fonction du planning prévisionnel de réalisation des opérations restant à livrer, actualiser, en fonction des missions restant à réaliser, la liste des adresses et sections cadastrales pour lesquelles une délégation de prérogative de puissance publique est accordée par Plaine Commune à la SOREQA,
- modifier la surface de référence retenue pour le calcul de surfaces des opérations

S'agissant de la fin de l'OPAH-RU : une convention d'OPAH a été signée entre Plaine Commune et l'ANAH le 14 janvier 2011. La mise en œuvre de ce dispositif a été confiée par Plaine Commune à deux opérateurs spécialisés dont la SOREQA (intervenant exclusivement sur le périmètre de l'opération d'aménagement).

Le traité de concession détermine dans ses articles 2.7 et 2.8 les fonctions d'animation confiées à la SOREQA pour l'animation du dispositif d'OPAH-RU dans le périmètre d'intervention.

Le dispositif d'OPAH-RU ayant pris fin au terme de 5 années, en janvier 2015, les termes de cet article n'ont plus d'objet, et sont considérés sans effet à compter de l'entrée en application du présent avenant.

S'agissant de la durée de la concession et de la rémunération de l'aménageur : le dernier bilan d'activité fait ressortir un rythme d'acquisition et de maîtrise foncière satisfaisant et conforme au planning initial. Cependant, bien que le processus d'acquisition foncière ait respecté le calendrier prévisionnel initial, certaines opérations sont retardées en raison de difficultés liées au relogement des ménages, à des procédures contentieuses ou des difficultés dans la recherche d'opérateurs. De ce fait, il est nécessaire de prévoir un allongement supplémentaire de la durée de la concession et de recalculer le montant de la rémunération de l'aménageur, à coût constant pour Plaine Commune, pour permettre à l'aménageur de suivre les opérations de la concession jusqu'à leur livraison, en portant la fin de la concession au 31 janvier 2019.

En outre, les acomptes établis par la SOREQA au titre de l'article 3.2.3 seront désormais ajustés annuellement, ceci en fonction des temps valorisés consacrés à la gestion de l'opération. Cette modification de calcul peut impacter la rémunération annuelle de l'aménageur, mais ne change pas l'enveloppe forfaitaire de la rémunération de l'aménageur sur la durée de l'opération.

S'agissant de la liste des adresses et sections cadastrales sur lesquelles une délégation de prérogative de puissance publique est accordée par le concédant : il convient de réactualiser cette liste en supprimant l'intégralité des adresses ciblées de l'opération d'OPAH, ainsi que les parcelles déjà maîtrisées ou revendues par l'aménageur. Ainsi, la liste des parcelles concernées passe de 43 à 7.

S'agissant de la surface de référence pour le calcul des surfaces des opérations : il convient de remplacer la surface hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher des constructions (SDP), pour le calcul des surfaces des opérations faisant l'objet d'une promesse de vente signée après la publication du présent avenant.

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 pour venir à expiration le 31 décembre 2019.

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 3.2.3 - Rémunération de la SOREQA

Pour la durée totale de l'opération, les frais de fonctionnement imputés à l'opération sont fixés à une limite forfaitaire de 6.767.446 € (six millions sept cent soixante mille quatre cent quarante-six euros).

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

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

ARTICLE 3 - 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 la SOREQA. Par ailleurs, concernant ces mêmes adresses, PLAINE COMMUNE délègue également à la 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) est actualisée, et remplacée par la liste suivante :

- 2 rue Aubert, 11 rue Gabriel Péri (section BI 31)
- 15 rue Auguste Delaune (section AH 14)
- 29 rue Auguste Delaune (section AH 23)
- 9,11,13 rue Dézobry (sections AB 73,74,75)
- 48 rue Gabriel Péri (section BI 90)
- 50 rue Gabriel Péri (section BI 92)
- 7/9 rue Viollet-le-Duc (section AB 97, 98)
- 39 rue Gabriel Péri (section AJ 68)

PLAINE COMMUNE reprend l'entièreté de ces prérogatives de puissance publique en matière d'expropriation ou de droit de préemption sur les adresses retirées de cette liste au bénéfice de cet avenant n°4.

ARTICLE 4 – fin de l'effet des articles 2.7 sur les fonctions d'animation de l'OPAH dans le périmètre de la concession, et de l'article 2.8 sur les missions d'accueil

Afin de tenir compte de l'achèvement du dispositif d'OPAH-RU (2011-2015), dont le suivi animation était confié à la SOREQA sur le périmètre de la concession, il est acté que les articles 2.7 et 2.8 cessent d'avoir tout effet à compter de la notification du présent avenant.

ARTICLE 5 - 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 cinq premières années de mise en œuvre, et l'allongement de la durée de la concession ont justifié la remise à jour de l'Etat Prévisionnel des Produits et de Charges (EPPC). Cette révision de l'EPPC est réalisée à participation constante pour Plaine Commune.

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°1 joint au présent avenant.

ARTICLE 6 - Modification de la surface de référence pour le calcul des surfaces des opérations, du montant des charges foncières et de la clause d'indexation.

La surface de plancher (SDP) devient la référence pour le calcul des surfaces des opérations faisant l'objet d'une promesse de vente signée après la publication du présent avenant en remplacement de la surface hors œuvre nette (SHON).

S'agissant du prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par la SOREQA, il est désormais de 300 € / m² SDP. (modification de l'article 2.6.2 de la convention initiale)

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 2017.

P₀ = Prix de cession en € /m² avant indexation

ARTICLE 7- Dispositions inchangées

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

ARTICLE 8- 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 l'établissement public territorial

Plaine Commune

Le Président



Patrick BRAOUEZEC

Pour la Société Publique Locale d'Aménagement

SOREQA

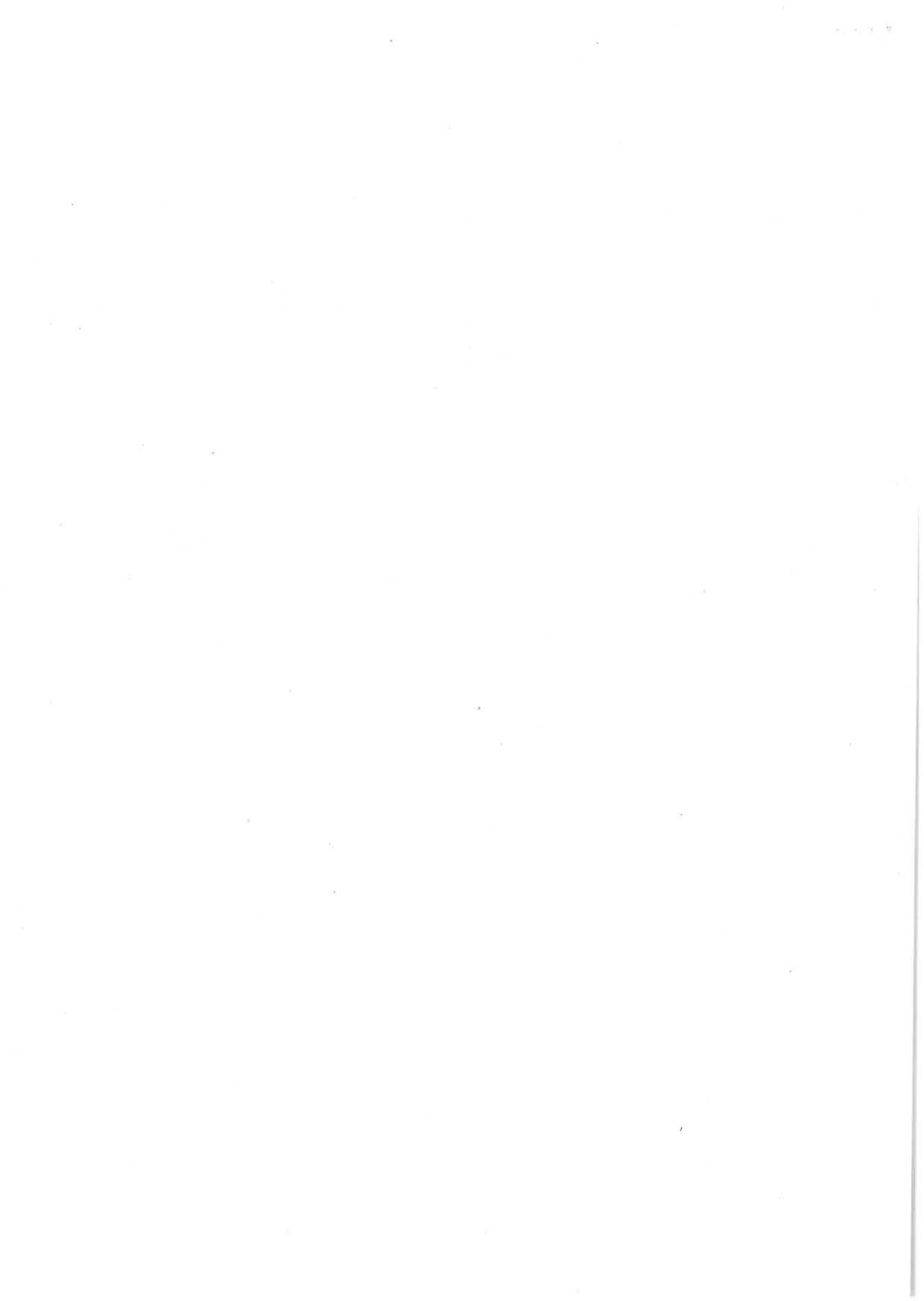
La Directrice Générale

SOREQA
Valérie de BREM
Directrice Générale
8, boulevard d'Indochine
75019 Paris
Siret 521 804 237 00027

Valérie de BREM

Avenant n°4 au Traité de Concession d'aménagement du 29 décembre 2010
Annexe n°1 : Etat Prévisionnel des Produits et des Charges – Plan de trésorerie

AGENCE
NATIONALE
DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME
ET DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE



Paris, le 15 octobre 2018

DIRECTION

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC
TERRITORIAL PLAINE COMMUNE**
Service des Assemblées
21 avenue Jules Rimet

93218 SAINT DENIS Cedex

Objet : avt 5 TCA
Saint-Denis PNRQAD

Madame MAILLOT

LRAR

Madame,

Comme convenu, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint, en retour :

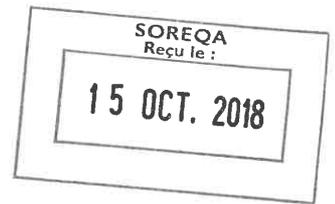
- 1 exemplaire de l'avenant n° 5 du Traité de Concession d'Aménagement cité en objet,
dûment signée par Madame de BREM, directrice générale.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.



SYLVIE FROISSART
Directrice

PJ : 1



Département Finances et Administration
Générale
dossier suivi par :
Corinne MAILLOT
Service des assemblées
21 avenue Jules Rimet
93218 SAINT-DENIS CEDEX
Fax : 01.55.93.58.45
Tel : 01.55.93.56.77
corinne.maillot@plainecommune.fr

LE : 11 OCTOBRE 2018

SOREQA
8 boulevard d'Indochine
75019 Paris

P° Nathalie Leneveu
Assistante Direction

NOTIFICATION ¹

Veillez trouver, ci-joint, les documents suivants :

Type	Numéro	Date du Conseil	Objet
Délibération	CT-18/922	25 SEPTEMBRE 2018	PNRQAD DE SAINT-DENIS – CONCESSION D'AMENAGEMENT PORTANT SUR LES ILOTS ET PARCELLES D'HABITAT DEGRADE DES SECTEURS BRISE ECHALAS ET RESISTANCE / PORTE DE PARIS – Approbation de l'avenant 5 au traité de concession passé avec la SOREQA pour la mise en œuvre de l'avenant 3 à la convention PNRQAD
Avenant 5 (2 exemplaires)	Merci de nous retourner 1 exemplaire dûment signé.		

Merci de bien vouloir nous retourner la présente notification ainsi qu'un exemplaire original de l'avenant dûment signée par courrier :

Adresse : Plaine Commune
A l'attention de Corinne MAILLOT
Service des Assemblées
21 avenue Jules RIMET
93218 SAINT-DENIS CEDEX

Je soussigné(e), M. Mme Valérie de BRÉM, directrice générale
représentant SOREQA
dont le siège est à Paris (19°) - 8 bd d'Indochine
déclare avoir reçu les actes désignés ci-dessus.

Fait à PARIS le, 16/10/18

(signature et cachet de la société)

¹ A retourner dans les meilleurs délais possibles, dûment daté et signé
Plaine Commune
A l'attention de Corinne MAILLOT
Service des Assemblées
21 avenue Jules Rimet
93218 SAINT-DENIS CEDEX

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



AVENANT N° 5
AU TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
SIGNE LE 29 DECEMBRE 2010
ENTRE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE ET
LA SOREQA
PORTANT SUR LE TRAITEMENT DE DIVERS ILOTS ET PARCELLES
PRÉSENTANT DES CARACTÈRES D'HABITAT DÉGRADÉ
DANS LE CENTRE-VILLE ANCIEN DE SAINT-DENIS

ENTRE

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, dont le siège social est situé 21, rue Jules Rimet à Saint-Denis (93200), représenté par son Président Monsieur Patrick BRAOUEZEC, agissant au nom et comme représentant de ledit établissement en exécution d'une délibération du Conseil de Territoire du 25 septembre 2018,

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

d'une part,

ET

LA SOCIÉTÉ DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS (SOREQA), Société anonyme au capital de 150.000 € dont le siège social est situé 8, boulevard d'Indochine à Paris (19^{ème}), représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie de BREM, 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 du 28 juin 2018,

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

d'autre part,

IL EST D'ABORD EXPOSÉ 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 a fait partie des sites qui ont été retenus en 2009 par le gouvernement pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D.) entre 2010 et 2017. La résorption du parc privé dégradé, amorcé au travers du PNRQAD, va se poursuivre au-delà de 2017 puisque le centre-ville de Saint-Denis a été retenu parmi les 200 quartiers désignés comme prioritaires au titre des Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U) introduits par la loi LAMY du 21 février 2014.

Une première 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 mis en œuvre au travers d'une concession d'aménagement conclue le 29 décembre 2010 entre PLAINE COMMUNE et 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 dans le centre historique de Saint-Denis. 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 dans le cadre d'opérations de restructuration et réhabilitation lourde, ou de démolition/reconstruction de programmes immobiliers.

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 rémissible ou irrémédiable en application du code de la santé publique, de procédures de police administrative, d'arrêtés de péril ou d'arrêtés sur les équipements communs.

Sur ces bases, l'opération concernait initialement les seuls quartiers Brise Echallas et Porte de Paris et portait initialement sur 17 sites répertoriés dans l'annexe n°1 du traité de concession initial signé le 29 décembre 2010.

Un avenant n°1 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 Echallas,
 - 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.

L'avenant n°3 a été signé conformément aux termes d'une délibération du 14 avril 2015. Ce troisième avenant a pour objet :

- 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.

L'avenant n°4 a été signé conformément aux termes d'une délibération du Conseil de Territoire du 17 octobre 2017. Ce quatrième avenant a pour objet :

- prendre en compte l'achèvement de l'OPAH-RU sur laquelle l'aménageur était missionné jusqu'en juin 2016 conformément aux termes de la convention OPAH-RU signée avec l'ANAH le 14 janvier 2011,
- adapter la durée de la concession au planning prévisionnel de réalisation des opérations restant à livrer, en portant la fin de la concession au 31 janvier 2019,
- prendre en compte l'achèvement de certaines opérations de renouvellement urbain et actualiser, en fonction des missions restant à réaliser, la liste des adresses et sections cadastrales pour lesquelles une délégation de prérogative de puissance publique est accordée par Plaine Commune à la SOREQA,
- actualiser les surfaces de référence des opérations en passant de la surface hors œuvre nette (SHON) à la surface de plancher des constructions (SDP).

Aujourd'hui de nouvelles considérations nécessitent la prise d'un avenant n°5 au traité de concession initial pour :

- intégrer dans le périmètre de la concession d'aménagement existantes deux secteurs du centre-ville (Péri/ République et Gare/Canal) visant à résorber l'habitat dégradé,
- prendre en compte l'avenant n°3 à la convention PNRQAD permettant d'intégrer le traitement de 4 nouvelles opérations de requalification d'îlots dégradés,
- Reconduire sur tout le centre-ville ancien une OPAH-RU visant à accompagner les propriétaires dans leur projet de redressement et de réhabilitation des ensembles immobiliers anciens.

S'agissant de la création d'une opération d'aménagement visant à poursuivre la résorption de l'habitat dégradé dans le centre-ville sur les secteurs Péri/République et Gare/Canal :

Plaine Commune a créé par délibération du Conseil de Territoire du 28 mars 2017 une nouvelle opération d'aménagement, par une délibération intitulée « poursuite du projet de résorption de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis sur les secteurs Péri/République et Gare /Canal ». Les objectifs de l'opération d'aménagement visent à :

- Résorber l'habitat indigne et poursuivre la requalification de l'habitat dans le centre-ville :
 - o Restructurer des immeubles dégradés,
 - o Réhabiliter des logements ou des immeubles présentant un intérêt patrimonial,
 - o Acquérir et démolir les immeubles très dégradés en vue de reconstituer une offre de logements adaptée aux normes actuelles,
 - o Anticiper la question de l'hébergement en recherchant une solution adaptée à la prise en charge des occupants concernés par les opérations d'appropriation publique.
- Reconstituer une offre de logements dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur :
 - o Traiter les cœurs d'îlots et autoriser la reconstruction de logements,
 - o Produire des logements neufs ou lourdement restructurés au travers d'opérations de recyclage foncier.
- Redynamiser, requalifier et reconstituer l'offre commerciale adaptée au tissu urbain :

- Contribuer à la maîtrise publique d'un ensemble significatif de locaux commerciaux stratégiques et améliorer la commercialité des axes structurants des secteurs Péri/République,
- Contribuer au contrôle de l'affectation des locaux commerciaux,
- Contribuer au positionnement du marché forain comme un levier de redynamisation des commerces sédentaires.

S'agissant de l'avenant n°3 à la convention PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis : la convention PNRQAD de Saint-Denis, signée le 9 octobre 2010, a été le premier projet contractualisé au titre de ce dispositif expérimental. L'avancement opérationnel jugé très satisfaisant de ce projet a permis au comité d'engagement de l'ANRU du 18 septembre 2017 de donner son accord pour la signature d'un avenant n°3 à passer à la convention PNRQAD initiale. Au regard des forts enjeux en matière de requalification et d'amélioration du parc privé du centre-ville de Saint-Denis, la réunion technique paritaire de l'ANRU du 18 septembre 2017 a émis un avis favorable concernant le traitement de 4 nouvelles opérations de requalification d'îlots dégradés, confiées en aménagement à la SOREQA :

- îlot Victor Hugo / 4 Four Bécard,
- 48 rue de la République,
- Ilot Jambon / Péri,
- Ilot du Cygne.

S'agissant de la reconduction du dispositif d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le centre-ville de Saint-Denis entre 2017 et 2022 : Le bureau délibératif du 8 mars 2017 a approuvé les objectifs qualitatifs, quantitatifs et financiers de l'OPAH-RU à venir sur Saint-Denis. Ceux-ci sont repris dans les termes d'une convention, signée par Plaine Commune et l'ANAH le 18 mai 2017. Celle-ci vise à :

- Assurer un accompagnement « renforcé » de 45 adresses prioritaires, identifiées comme très fragiles, (diagnostic technique, social, financier, redressement de la gestion, accompagnement à la réhabilitation, solvabilisation des propriétaires),
- Assurer un accompagnement « classique » pour promouvoir la réalisation de travaux dans l'ensemble du parc privé du périmètre d'OPAH,
- Poursuivre de manière active la lutte contre les propriétaires indécents par la mise en œuvre de procédures et la réalisation de travaux d'office,
- Soutenir et encourager la réalisation de travaux de lutte contre la précarité énergétique,
- Accompagner la remise aux normes du parc hôtelier.

La SOREQA, pourra en qualité d'opérateur, 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 apportant un appui technique dans la constitution des dossiers de subvention pour la réhabilitation des biens immobiliers concernés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU D'APPORTER AU TRAITÉ DE CONCESSION DU 29 DECEMBRE 2010, LES MODIFICATIONS SUIVANTES :

ARTICLE 1- Modification de l'article 1.1.2 de la convention initiale portant sur le périmètre de la concession

L'article 1.1.2 du traité de concession initial, signé le 29 décembre 2010, identifie dans une annexe la liste des immobiliers concernés par l'opération d'aménagement. Cette liste est modifiée et actualisée pour tenir compte d'une part des objectifs de l'opération d'aménagement créée par Plaine Commune le 28 mars 2017

et d'autres part de l'intégration des 4 nouveaux ilots dans le PNRQAD en application de l'avis de l'ANRU du 18 septembre 2017.

Les biens immobiliers concernés par l'opération d'aménagement concédée sont désignés à l'annexe n°1 du présent avenant n°5 au traité.

ARTICLE 2 - Modification de l'article 1.4 portant sur la durée de la concession

La durée de la présente concession est allongée pour venir à expiration le 31 décembre 2024. Elle peut être prorogée ou modifiée par avenant, d'un commun accord entre les parties avant le terme fixé dans le présent avenant, conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 - 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 la SOREQA. Par ailleurs, concernant ces mêmes adresses, PLAINE COMMUNE délègue également à la 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.

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

- 12 rue Auguste Delaune (section AB 71),
- 15 rue Auguste Delaune (section AH 14),
- 29 rue Auguste Delaune (section AH 23),
- 11,13 rue Dézobry (sections AB,74,75),
- 3/5 rue Viollet-le-Duc (section AB 135),
- 7/9 rue Viollet-le-Duc et 16 rue Dézobry partiellement (sections AB 97, 98 et 88 en partie),
- 13 rue Riant (section BI 15),
- 3-3bis rue Gabriel Péri (BI 50),
- 48 rue Gabriel Péri (section BI 90),
- 15 Place Victor Hugo (section AK 75) / 4 rue du Four Bécard (section AK 84),
- 48 rue de la République (section Z 47),
- 51-59 rue Gabriel Péri / 3 bis rue du Jambon (sections AK 6-8-9-10-11),
- 72-76 rue Gabriel Péri / 21 rue de la République (AK 60-61-62-66).

ARTICLE 4 – Modification de l'article 2.7 de la convention initiale portant sur les fonctions d'animation de l'OPAH-RU dans le périmètre de la concession

En appui au programme de requalification des ilots dégradés et du projet de redynamisation commerciale du centre-ville de Saint-Denis, le concessionnaire apportera une assistance sociale, technique et administrative sur les adresses suivantes, propriétés du parc privé de la ville de Saint-Denis :

- 6 rue de la boulangerie,
- 58 rue Gabriel Péri,
- 13 place Victor Hugo,
- 5 place Victor Hugo,
- 20 rue Gabriel Péri,
- 60 rue Gabriel Péri,
- 3 rue Blanqui.

La SOREQA aura sur les adresses précitées les missions suivantes :

- Aide à la mise en copropriété des ensembles immobiliers en vue de rétrocéder les rez-de-chaussée commerciaux à la future foncière commerce actuellement en préfiguration,
- Réalisation d'enquêtes sociales auprès des locataires des ensembles immobiliers en vue d'identifier et de prendre en compte les éventuels souhaits de mobilité en termes de parcours résidentiels,
- Identification et chiffrage des travaux à réaliser en parties communes et privatives,
- Identification des financements mobilisables en vue de participer à la réalisation des travaux et à l'amélioration des performances énergétiques des ensembles immobiliers,
- Définition et validation auprès de la ville de Saint-Denis de stratégies immobilières sur les différentes sorties en tenant compte des données sociales, techniques et financière des différentes adresses,
- Préparation des cahiers des charges de cession des immeubles en application des arbitrages rendus par la ville en termes de stratégie immobilière et patrimoniale,
- Constitution de dossiers de subvention pour accompagner les futurs repreneurs dans la réalisation de travaux de remise aux normes et d'économie d'énergie,
- Suivi de la réalisation des travaux et du respect des clauses introduites dans les cahiers des charges de cession foncière.

ARTICLE 5 - Modification de l'article 3.1.2. portant sur les subventions

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

La VILLE de Saint-Denis subventionne l'opération pour un montant de 6.745.000 €, conformément à l'accord passé avec PLAINE COMMUNE.

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

- 1 075 000 € pour l'année 2011,
- 1 075 000 € pour l'année 2012,
- 1 075 000 € pour l'année 2013,
- 1 320 000 € pour l'année 2014,
- 1 000 000 € pour l'année 2018,
- 800 000 € pour l'année 2019,
- 400 000 € pour l'année 2020.

Précisions, qu'un versement de 900 362 € a été réalisé par la cession des biens immobiliers propriété de la VILLE de Saint-Denis et qu'un versement de 65 250 € sera versé au titre du présent avenant.

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.

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

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

Les subventions prévisionnelles sont les suivantes :

- ANRU : 13.570.830 €
- ANAH : 2 691 878 €
- Conseil Général : 1.200.000 €

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.

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 18 283 552 €.

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, ont fait l'objet de tranches annuelles définies comme suit, en fonction des besoins :

- 3 243 514 € pour l'année 2011, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 3 243 514 € pour l'année 2012, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 3 243 514 € pour l'année 2013, versée intégralement au cours du premier trimestre,
- 3 243 514 € pour l'année 2014, versée intégralement au cours du premier trimestre.

Par ailleurs, un montant de 3 376 985 € a été versé lors de la cession des biens immobiliers propriété de PLAINE COMMUNE.

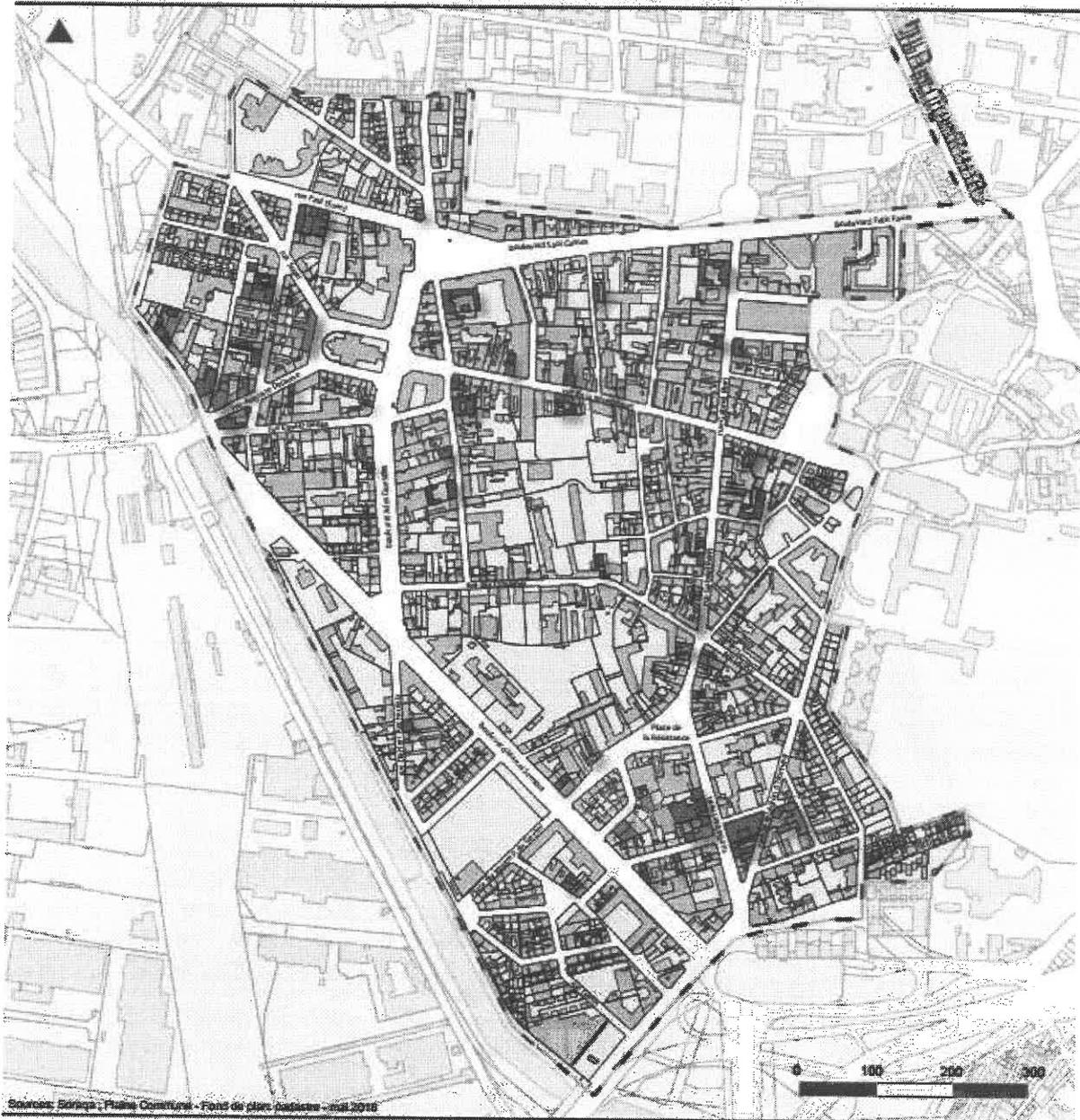
Afin de tenir compte de l'intégration de nouvelles adresses et de l'augmentation des dotations allouées par l'ANRU dans le cadre de l'avenant de clôture du PNRQAD, d'autres versements seront effectués par tranches annuelles définies comme suit :

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

Un deuxième montant de 1 379 021 € sera également versé lors de la cession des biens immobiliers acquis par anticipation à l'opération par Plaine Commune.

ANNEXE N°1

Annexe: Carte des opérations du PNRQAD de Saint-Denis



Source: Bérég, Plaine Commune - Fonds de plan cadastre - mai 2018

Dispositif cadre

- PNRQAD
- OPAH-RU

Opérations de renouvellement urbain

- Projet livré
- Projet avec PC
- Parcelle en étude
- Parcelle hors maîtrise foncière

Dispositif incitatif

- Immeuble en OPAH 2017-2022

ANNEXE N°2

Intitulé	TVA	EPPC		Bilans		Réalisés au 31-12-2017		Fin 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan	
		approuvé au 31-12-16	31-12-17 (hors av 5)	EPPC Avenant 5	EPPC au 31-12-17 (avec avenant 5)	Total réalisé	Reste à réaliser																	Année
RESULTAT D'EXPLOITATION	W	0	0	0	-5 106 927	5 105 047	70 841	-70 841	-1 824 823	-538 530	115 331	40 569	-6 055 535	748 490	1 391 032	5 003 667	246 172	-1 810 547	-1 507 134	1 004 198	1 336 187	1 172 433	341 929	
DEPENSES	W	45 267 458	45 267 458	16 229 113	36 825 647	24 670 924	70 841	8 942 830	4 318 263	4 318 263	5 071 243	40 569	7 557 700	2 925 673	1 607 812	6 489 106	9 253 439	4 027 134	1 507 134	1 915 802	988 890	1 449 286	61 154 643	
Etudes préalables	W	715 033	715 033	508 272	462 162	741 143		14 969	35 984	35 984	82 605	116 937	98 644	1 066 877	28 845	320 775	247 868	132 590	37 000	3 000			1 223 305	
Acquisitions de terrains et évènements	W	25 920 772	25 920 772	8 639 748	22 850 460	11 710 061		7 222 590	2 577 151	2 577 151	2 542 149	3 756 516	4 727 298	1 453 744	571 011	2 987 121	5 282 940	2 577 506	772 500	10 000			34 560 521	
Travaux	W	3 893 485	3 893 485	2 164 457	1 970 667	4 087 275		15 940	106 443	106 443	75 602	3 756 516	4 727 298	1 453 744	571 011	748 436	1 224 381	2 577 506	772 500	1 453 668	654 789		6 057 941	
Frais de maîtrise d'ouvrage	W	2 370 554	2 370 554	482 751	1 611 769	1 041 526		86 296	268 968	268 968	209 052	393 289	338 512	265 495	150 218	458 573	294 462	125 000	77 000	54 000	32 500		2 853 304	
Rattachement	W	3 963 777	3 963 777	2 025 002	2 846 773	3 122 096		10 669	12 657	12 657	695 162	1 418 962	414 488	239 164	85 271	1 031 206	1 167 882	698 000	205 000	20 000			5 988 861	
Frais divers	W	80 806	80 806	0	15 348	65 457		2 451	27 296	27 296	-8 003	1 328	1 405	-9 862	13	46 882	18 874			20 000			80 804	
Créances douteuses	W	76 181	76 181	0	52 393	13 789					24 577	13 891	23 825			13 789				20 000			76 181	
Communication	W	60 000	60 000	100 000	39 436	170 564		31 359	3 441	3 441	24 577	13 891	23 825			13 789				20 000			160 000	
Frais financiers	W	1 050 584	1 050 584	222 000	882 258	390 326		5 503	178 548	178 548	252 999	252 869	81 166	100 865	9 308	112 000	56 326	55 500	55 500	55 500	55 500			1 272 864
Conduite de projets	W	6 767 446	6 767 446	2 086 803	5 724 065	3 130 184		927 250	1 040 000	1 040 000	1 123 000	1 052 200	970 456	540 279	340 134	501 558	860 706	418 604	340 134	293 694	226 161			8 512 323
Etudes et conseils	W	368 819	368 819	0	120 316	248 504		24 803	53 835	53 835	4 181	9 685	5 813	10 989	11 010	248 503				2 920 000				368 819
RELEVÉS	W	45 267 458	45 267 458	16 229 113	31 720 599	29 775 971		6 518 006	4 868 792	4 868 792	5 186 574	7 311 999	1 502 365	3 674 153	2 658 710	11 492 773	9 501 611	2 216 587	2 920 000	2 920 000	2 325 077	1 319 924	61 496 571	
Ventes charges foncières	W	12 417 308	12 417 308	2 325 177	8 045 494	6 686 891					665 076	1 227 178	174 925	163 565	1 114 264	6 662 894	2 998 094	257 090		2 920 000				14 742 365
Subventions	W	12 527 440	12 527 440	4 950 468	3 345 007	14 117 701					665 076	1 227 178	174 925	163 565	1 114 264	6 662 894	2 998 094	257 090		2 920 000				17 462 709
Liens intercommunales	W	778 916	697 687	0	607 536	10 151		40 478	101 346	101 346	141 536	142 460	53 184	97 872	10 151									697 687
Produits divers	W	123 382	219 619	0	222 159	-2 540		12 665	1 459	1 459	61 448	28 647	14 651		101 103	-2 540								219 619
Participations	W	19 420 402	19 420 404	8 953 748	28 374 172	19 420 404		6 464 863	4 318 514	4 318 514	4 318 514	4 318 513			0	2 750 800	4 244 271	1 959 487					28 374 172	
FINANCEMENT	W	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	16 112					0	2 150 281	0	-7 170 790	0	6 600 000								5 000 000
Emprunt Caisse d'épargne - Capital remboursé	W	13 656 000	8 955 000	2 756 700	6 600 000	6 600 000					2 356 000	2 356 000	2 356 000	2 356 000	2 356 000	6 600 000								2 356 000
Caisse d'épargne - Financement d'emprunt	W	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000					0	2 356 000	2 356 000	2 356 000	2 356 000	6 600 000								5 000 000
Banque Postale - Réaffectation d'emprunt	W	13 656 000	8 955 000	2 756 700	6 600 000	6 600 000					0	2 356 000	2 356 000	2 356 000	2 356 000	6 600 000								2 356 000
TRESORERIE	W	0	0	0	0	0																		0
Financements	W	0	0	0	0	0																		0
TRESORERIE Période	W	0	0	0	0	0																		0

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

La prise en compte de 4 nouveaux ilots dégradés par avenant passé à la convention PNRQAD modifie le programme d'intervention visé par le traité de concession passé en PLAINE COMMUNE et la SOREQA. Cette modification justifie la remise à jour de l'Etat Prévisionnel des Produits et des Charges (EPPC) pour tenir compte de la dotation supplémentaire de l'ANRU d'un montant de 4.950.268 € et des participations complémentaires versées par :

- PLAINE COMMUNE	5 309 497 €
- la ville de SAINT DENIS	2 200 000 €

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 7- Dispositions inchangées

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

ARTICLE 8

- Prise d'effet des modifications

Les modifications visées aux différents articles ci-dessus prendront effet à compter de la date de signature des présentes par les parties.

Fait à SAINT DENIS, le 25 septembre 2018
En deux exemplaires originaux

Pour l'EPT Plaine Commune,
Le Président,



Patrick BRAOUEZEC

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

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

PNRQAD de Saint-Denis

Traité de concession entre l'EPT Plaine Commune et la SOREQA – avenant n°5 – juin 2018

**TRAITE
DE
CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

ENTRE

PLAINE COMMUNE ET LA SOREQA

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

MIS A JOUR ET MODIFIE PAR AVENANT N°6



SOMMAIRE

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

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

Entre :

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

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

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

d'une part,

et

LA SOCIETE DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS (SOREQA),

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

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

d'autre part,

PREAMBULE

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de mise en œuvre :

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

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

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

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

Ledit avenant n° 5 a également :

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

Le présent avenant a pour objectifs :

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

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

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

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES

Article 1.1.- Objet de la concession

1.1.1.- L'opération concédée

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

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

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

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

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

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

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

1.1.2.- Le périmètre de la concession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 1.2.- Missions de la SOREQA

1.2.1.- Missions opérationnelles

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

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

- la procédure d'appropriation proposée selon les modalités définies à l'article 2.2 ci-dessous,
- le programme précis d'aménagement proposé (logements, équipement collectif, commerce ou activités d'accompagnement...),
- le mode de réalisation proposé (réhabilitation totale ou partielle, démolition totale ou partielle, reconstruction totale ou partielle),
- pour les immeubles ou hôtels meublés faisant l'objet de prescriptions de travaux dont le délai de réalisation n'est pas échu ou pour lesquels les travaux sont en cours, une analyse du projet envisagé ou en cours ou l'étude de la faisabilité d'un projet de réhabilitation par le propriétaire ou l'exploitant,
- les incidences financières et le calendrier de réalisation des propositions soumises

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

- les études opérationnelles nécessaires aux actions de démolition, de dépollution des sols et de diagnostics de l'état des sous-sols, pour les terrains à bâtir, permettant, de manière générale, de préparer les opérations de construction.
- les études et diagnostics nécessaires à la programmation des cessions d'immeubles à réhabiliter
- toutes les études qui permettront, en cours d'opération et avant tout engagement, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants

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

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

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

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

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

1.2.2.- Missions générales

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

Article 1.3.- Engagements du concédant

Le Concédant s'engage pour sa part à :

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

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

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

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

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

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

Article 1.5.- Dispositions diverses

1.5.1.- Cession de la concession

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

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

1.5.2.- Propriété des documents

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

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

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

1.5.3.- Contrats passés par le Concessionnaire

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

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

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

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

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

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

1.5.4.- Comité de suivi

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

1.5.5.- Assurances

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

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

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

1.5.6.- Contentieux

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

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

1.5.7.- Pénalités

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

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

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

1.5.8.- Intérêts moratoires

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

1.5.9.- Contrôles exercés par PLAINE COMMUNE

1- Représentation de PLAINE COMMUNE

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

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

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

2- Comité de pilotage

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

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

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

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

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

Ce comité a pour missions :

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

3- Contrôles sur pièces et sur place

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

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

1.5.10.- Litiges

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

1.5.11.- Domiciliation

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

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

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

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

TITRE 2 : CONDITIONS D'INTERVENTION DE LA SOREQA

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

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

Ces études sont effectuées en liaison notamment avec :

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

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

Article 2.2.- Acquisitions

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

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

2.2.1.- Délégation de prérogatives de puissance publique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3.- Information de PLAINE COMMUNE

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

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

Article 2.3.- Gestion intercalaire

2.3.1.- Dispositions générales

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

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

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

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

2.3.2.- Le traitement des situations d'urgence

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le programme de relogement des occupants,
- un calendrier d'objectifs traitant le devenir de l'immeuble à moyen terme.

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

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

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

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

Article 2.4.- Relogements

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

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

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

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

Relogement des occupants des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 2.5.- Travaux

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

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

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

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

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

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

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

2.5.3.- Exécution des travaux objet de l'opération

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

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

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

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

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

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

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

2.5.4.- Remise des ouvrages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.5.- Entretien des ouvrages

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

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

Article 2.6.- Cession des propriétés acquises par la SOREQA

2.6.1.- Dispositions générales

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

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

2.6.2.- Prix de cession

1- Logements sociaux

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

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

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

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

Io = Indice publié en janvier 2020.

Po = Prix de cession en €/m² avant indexation

2- Biens immobiliers à autre usage que logement social

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

2.6.3.- Cahier des charges des cessions

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.4.- Expiration de la concession.

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

Article 2.7.- Assistance sociale, technique et administrative

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

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

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

La SOREQA aura sur les adresses précitées les missions suivantes :

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

TITRE 3 : CONDITIONS FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

3.1.- Financement de l'opération

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

3.1.1.- Les recettes diverses

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

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

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

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

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

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

3.1.2.- Les subventions

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

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

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

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

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

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

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

- 1 208 833 € pour l'année 2020

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

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

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

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

2- Les autres subventions versées à l'opération

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

Ces subventions publiques seront comptabilisées au titre des participations.

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

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

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

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

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

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

- ANRU : 26.810.594 €

3.1.3.- Les emprunts

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

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

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

3.1.4.- La participation financière de PLAINE COMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.- Dispositions financières

3.2.1.- Comptabilité

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

3.2.2.- Compte-Rendu Annuel à la Collectivité

1- Contenu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2- Conditions de soumission à PLAINE COMMUNE

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

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

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

3.2.3.- Rémunération de la SOREQA

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

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

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

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

TITRE 4 : CONDITIONS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Article 4.1.- L'expiration de la concession

4.1.1.- Expiration au terme contractuel

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

4.1.2.- Expiration avant le terme contractuel

1- Résiliation

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

2- Rachat

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

3- Déchéance

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

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

4- Résolution

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

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

Article 4.2.- Conséquences juridiques de l'expiration

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

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

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

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

- PLAINE COMMUNE est, de la même façon, tenue de garantir la SOREQA de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité de cocontractant, sauf faute lourde de sa part ;

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

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

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

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

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

4.3.1.- Opérations de liquidation et rémunération de leur coût

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

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

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

4.3.2.- Arrêté des comptes

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

1- Solde d'exploitation

en plus :

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

en moins :

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

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

2- Solde des financements repris par PLAINE COMMUNE

en ressources :

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

en emplois :

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

4.3.3.- Indemnité pour cessation anticipée de la convention

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

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

4.3.4.- Règlement final

1- détermination du solde global

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

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

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

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

2- Modalités de règlement

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

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

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

Prise d'effet des modifications

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

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

En deux exemplaires originaux

Pour l'Etablissement Public Territorial
Plaine Commune

Le Président



Patrick BRAOUEZEC, Député

Pour la Société Publique Locale d'Aménagement
SOREQA

La Directrice Générale

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

Valérie de BREM

Annexe 1 : ELEMENTS PHYSIQUES DE LA CONCESSION

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

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

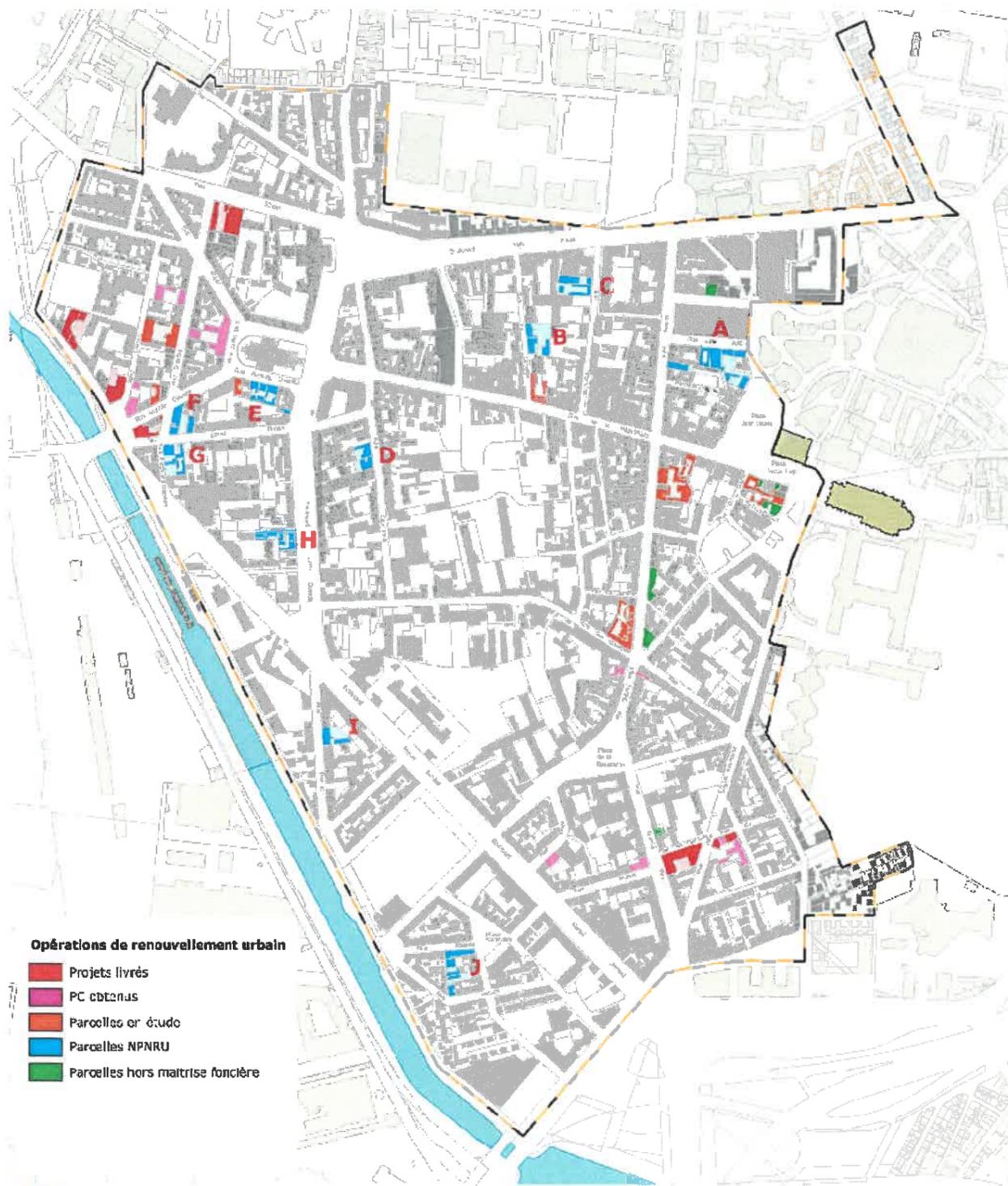
- **L'Opération d'aménagement intitulée « poursuite du projet de résorption de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis sur les secteurs Péri/République et Gare Canal », créée le 28 mars 2017, compte deux secteurs :**
 - o **secteur Péri/République**
 - o **secteur Gare/Canal**

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

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

REPERAGE DES PARCELLES PNRRQD NPNRU SAINT-DENIS

novembre 2018



Opérations de renouvellement urbain

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

Parcelles NPNRU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe 2 : LISTE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Secteur Porte de Paris :

-Restructuration de la rue Carmélite

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

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

		Bilans			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lig	Intitulé	au 31-12-2018 (PNRQAD)	Avenant n°6 (NPNRUJ)	consolidation PNRQAD et NPNRUJ	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
	DEPENSES	61 496 571	61 677 053	123 173 623	70 841	8 342 830	4 318 263	5 071 243	7 271 430	7 557 700	2 925 642	1 595 351	3 977 638	7 828 801	15 786 389	14 005 625	14 168 811	13 943 831	6 159 479	4 744 402	1 594 910	2 223 575	1 586 863		
A	Etudes préalables	1 223 305	1 694 393	2 917 698		14 969	35 984	82 605	116 937	98 944	106 877	25 845	64 283	334 779	750 782	595 152	326 541	222 000	122 000	20 000					
B	Acquisitions de terrains et évictions	34 560 520	32 833 471	67 393 991		7 222 590	2 577 151	2 542 149	3 756 516	4 727 298	1 453 744	571 011	3 037 086	3 407 373	10 475 490	9 754 332	8 874 750	6 509 250	1 190 250	775 000			520 000		
C	Travaux	6 057 942	6 705 114	12 763 056		15 940	100 443	75 602	252 652	894 717	217 290	413 626	62 653	948 454	937 108	25 000	1 651 042	2 265 025	634 262	2 422 187	579 695	1 267 360			
D	Frais de maîtrise d'ouvrage	2 853 305	3 555 542	6 408 847		86 296	288 908	289 052	393 289	338 512	265 495	150 218	188 247	400 906	672 111	1 051 435	962 000	800 378	344 000	114 000	64 000				
E	Relogement	5 988 859	8 192 525	14 181 384		10 669	12 657	685 162	1 418 862	414 488	239 164	85 771	209 333	1 403 935	1 303 550	1 109 994	1 077 763	2 910 463	2 742 000	437 000			120 575		
F	Frais divers	80 806	0	80 806		2 451	27 296	-8 083	1 328	1 405	-9 062	13	1 777	54 866	8 814										
G	Créances douteuses	76 181	0	76 181				24 577	13 891	23 925			-45 666	59 454											
I	Communication	160 000	180 000	340 000		31 359	3 441		3 200	936		500	1 000	39 564	20 000	105 000	25 000	35 000	30 000	30 000	5 000	10 000			
J	Frais financiers	1 272 584	1 796 418	3 069 002		6 503	178 548	252 999	252 869	81 166	100 865	9 308	18 251	70 259	321 914	268 092	255 095	255 095	199 595	199 595	199 595	199 595	199 595	199 658	
K	Conduite de projet	8 854 249	6 719 590	15 573 839	70 841	927 250	1 040 000	1 123 000	1 052 200	970 496	540 279	328 050	440 674	860 708	1 296 620	1 096 620	996 620	946 620	897 372	746 620	746 620	746 620	746 630		
O	Etudes et conseils	368 819	0	368 819		24 803	53 835	4 181	9 686	5 813	10 989	11 010		248 503											
	RECETTES	61 496 571	61 677 053	123 173 624		6 518 006	4 868 792	5 186 574	7 311 999	1 502 365	3 674 153	2 658 921	3 409 592	11 674 583	8 182 224	10 282 476	7 163 973	16 817 618	5 807 261	10 680 202	7 043 068	2 348 639	8 043 178		
A	Ventes charges foncières	14 783 774	6 470 700	21 254 474			447 472		1 594 700	1 202 532	3 410 631	1 390 159	510 724	1 912 032	1 796 346	194 100		2 325 077	361 317	1 818 083	3 450 500	840 800			
C	Subventions	17 375 469	26 810 594	44 186 063				665 076	1 227 178	174 925	163 565	1 114 264	104 955	5 513 829	1 078 661	6 479 543	3 555 140	9 383 708	1 319 924	5 362 119			8 043 178		
D	Loyers intercalaires	740 037	0	740 037		40 478	101 348	141 536	142 960	110 058	97 972	53 394	42 952	4 451	4 887										
E	Produits divers	223 119	0	223 119		12 665	1 459	61 448	28 647	14 851	1 986	101 103	960												
F	Participations	28 374 172	28 395 759	56 769 931		6 464 863	4 318 514	4 318 514	4 318 513				2 750 000	4 244 271	5 302 330	3 608 833	3 608 833	5 108 833	4 126 020	3 500 000	3 592 568	1 507 839			
	FINANCEMENT				0	0	5 000 000	0	2 356 000	0	-756 000	0	0	0	8 400 000	0	6 000 000	0	0	0	0	0	-21 000 000	0	0
	AMORTISSEMENTS	17 656 000		17 656 000							7 356 000				6 600 000								21 000 000		
	MOBILISATIONS	17 656 000		17 656 000			5 000 000		2 356 000		6 600 000				15 000 000		6 000 000								
	TRESORERIE				-70 841	-1 824 823	5 550 530	115 331	2 396 569	-6 055 335	-7 489	1 063 570	-568 046	3 845 782	795 835	-3 723 149	-1 004 838	2 873 787	-352 218	5 935 800	5 448 158	125 064	-14 543 685	0	0
	TRESORERIE CUMULEE				-70 841	-1 895 664	3 654 865	3 770 196	6 166 765	111 431	103 942	1 167 512	599 466	4 445 248	5 241 083	1 517 934	513 096	3 386 883	3 034 665	8 970 465	14 418 623	14 543 687	2	2	2

Mairie de Saint-Denis

Service Communal d'Hygiène et de Santé
Direction de l'Habitat durable

A Saint-Denis, le **28 DEC. 2023**

V/REF: 2023-467

Boîte postale 269

93205 Saint-Denis

cedex

TÉLÉPHONE :

01 49 33 66 66

TÉLÉCOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Monsieur le Préfet Jacques Witowski

Préfecture de la Seine Saint-Denis
1, esplanade Jean Moulin
93003 BOBIGNY Cedex

A l'attention de Madame Catherine Brault
Bureau de l'Utilité Publique et des affaires foncières

Objet : Opération de traitement de l'habitat indigne dans le centre-ville de Saint-Denis
Procédure d'utilité publique – Saisine de la commune pour avis au titre de l'évaluation
environnementale du projet

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 7 novembre 2023 vous avez sollicité, au titre de l'évaluation
environnementale, l'avis de la commune de Saint-Denis relatif à la procédure d'utilité publique
déposée par la SOREQA visant l'opération de traitement de l'habitat indigne pour les îlots
Renan Gambon et Renan Delaune situés à l'entrée du centre-ville de Saint-Denis et à proximité
immédiate de la gare.

La Ville de Saint-Denis et l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune font de
l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne une priorité et sont engagés dans
des programmes ambitieux de résorption de l'habitat dégradé.

A ce titre, le traitement des îlots Renan-Delaune et Renan-Gambon, qui forment une seule et
même opération au sein du NPNRU Insalubrité dont la convention a été signée avec l'ANRU le
14 décembre 2022, est stratégique pour la Ville.

En effet, cette opération va permettre, d'une part, de poursuivre sur ces deux îlots dégradés le
travail de résorption de l'habitat indigne engagé dans le cadre du PNRQAD sur ce quartier, et
d'autre part de contribuer à l'amélioration de l'entrée du centre-ville en apportant une offre
nouvelle de logements et commerces plus qualitatifs et adaptés aux besoins de ce quartier.

Aussi, au regard des éléments transmis, je vous informe émettre un avis favorable à la mise en
œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comportant un volet
environnemental sur ces deux îlots.

Mes services, ainsi que ceux de Plaine Commune, restent de plus à la disposition des vôtres
pour toute demande d'information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Mathieu Hanotin



Maire de Saint-Denis

Saint ★
Denis



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

Liberté
Égalité
Fraternité

NOV. 2023

**Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial**

Bobigny, le 07 NOV. 2023

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

à

Monsieur le maire de Saint-Denis
2 place du Caquet
93200 Saint-Denis

Objet : Opération de traitement de l'habitat indigne dans le centre-ville de Saint-Denis – Procédure d'utilité publique – Saisine de la commune pour avis au titre de l'évaluation environnementale du projet.

N° 2023-467

PJ : 1 clé USB.

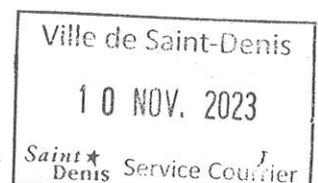
L'établissement public territorial Plaine Commune et la société publique locale d'aménagement SOREQA ont signé un traité de concession d'aménagement le 29 décembre 2010 portant sur le traitement de divers îlots et parcelles présentant un caractère d'habitat dégradé dans le centre-ville ancien de Saint-Denis dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRUi) de Saint-Denis.

Selon l'avis de l'Autorité Environnementale (Ae) du 23 décembre 2021 émis dans le cadre d'un examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale, le traitement de l'habitat dégradé du NPNRUi de Saint-Denis, bien que multi-sites, constitue un projet global au regard du code de l'environnement. C'est la raison pour laquelle une étude d'impact a été réalisée par la SOREQA permettant de mesurer les impacts du projet pris dans son ensemble sur l'environnement en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement. En conséquence, le dossier soumis à l'Ae, assimilable à une première autorisation d'urbanisme sur le projet de traitement de l'habitat indigne, vise les dispositions du code de l'environnement s'appliquant aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement. Il s'agit plus spécifiquement des articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, et les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques portant sur des opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le conseil d'administration de la SOREQA a donné un avis favorable, lors de sa séance du 8 mars 2023, à la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comportant un volet environnemental en vue d'obtenir la maîtrise foncière des secteurs Renan / Delaune et Renan / Gambon à St-Denis.

Ces 2 secteurs, qui se font face, forment une seule et même opération et font partie des 10 îlots visés par la convention signée avec l'ANRU le 14 décembre 2022 au titre du traitement de l'habitat indigne dans le cadre du NPNRUi. Ils sont composés de 6 adresses postales, correspondant à 7 parcelles cadastrales représentant une emprise foncière au sol globale de 1 897m² (dont 857 m² pour l'îlot Renan / Delaune et 1 040 m² pour l'îlot Renan / Gambon). Parmi ces 7 parcelles, 3 appartiennent déjà à la Soreqa ou à la Ville de St-Denis ; 3 correspondent à des copropriétés et 1 appartient à un propriétaire privé.

Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 37
Mail : catherine.brault@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / @Prefet93



013917

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une opération globale de démolition/reconstruction avec maintien d'un bâtiment, conduisant à la création de 51 logements, 6 commerces et 37 places de stationnement développant au total 4 015 m² de surface de plancher (dont 3 340 m² à usage de logements et 735 m² à usage de commerce).

En application des articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement, je vous saisis pour avis de la collectivité territoriale au titre de l'évaluation environnementale du projet.

Aussi, au titre du dispositif d'évaluation environnementale, je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente saisine, l'avis de la commune sur le dossier ci-joint, qui comprend notamment l'étude d'impact du projet.

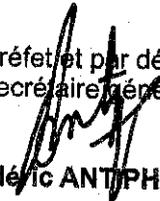
Votre avis, ou l'information relative à l'absence d'observations de votre part, a vocation à être mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture et à figurer dans le dossier d'enquête publique.

L'opération et ses procédures s'inscrivant dans un calendrier très contraint, je vous remercie par avance de bien vouloir veiller à transmettre sans délai, sous le présent timbre, une copie dématérialisée de l'avis qui sera éventuellement adopté, et ce afin qu'il puisse en être tenu compte pour la finalisation du dossier d'enquête.

Mes services restent à votre disposition pour toute demande d'informations complémentaires.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général


Frédéric ANTIPHON

copie M. le sous-préfet de Saint-Denis

Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 37
Mail : catherine.brault@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr /  @Prefet93