

RAPPORT N° 97/7-05
au Conseil Municipal

OBJET

**RHI MONTAGNE ET RESTRUCTURATION DE SAINT-BERNARD
CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES A LA SODIAC**

La résorption de plusieurs poches d'habitat insalubre localisées sur le secteur de La Montagne et, en particulier, dans le quartier de Saint-Bernard, apparaît comme nécessitant une approche complexe liée d'une part au mode d'occupation de terrains communaux et privés (mitage des zones agricoles, occupation de terrains situés en zones à risques...) et d'autre part à la nature des solutions de relogement à offrir aux familles (coût des infrastructures, type de construction...).

Par ailleurs, la prise en compte des contraintes majeures dues à la géologie et à la topographie de ce site, ainsi que des enjeux résultant de la nécessité de mettre en valeur les atouts économiques (agricole, touristique...) imposent en préalable à toute intervention nouvelle publique (RHI, ZAC...) ou privée (lotissements ...) de mener une étude de RHI sur La Montagne et de faisabilité de restructuration du quartier de Saint-Bernard (étude de recensement des poches d'habitat insalubre, de faisabilité et de réalisation de l'opération de RHI).

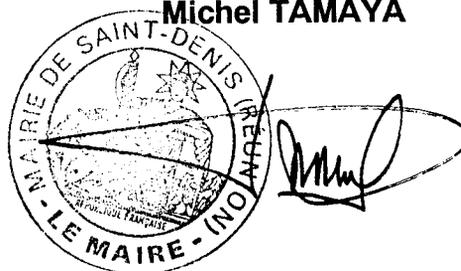
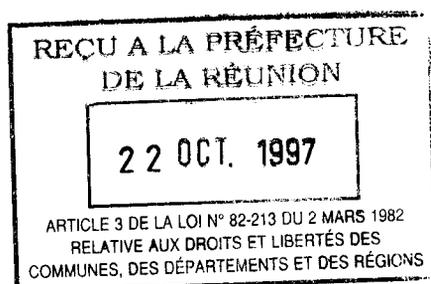
Je vous propose donc de confier, en mandat à la SODIAC, la réalisation de cette étude de faisabilité (Article R. 321-20 du Code de l'Urbanisme).

Le coût de la mission est évalué à 1 000 000 F HT financé comme suit :

Coût total maximal	Subvention/ Etat (80 %)	Participation/ Ville (20 %)
1 000 000 F	800 000 F	200 000 F

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 97/7-05
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 15 octobre 1997

OBJET

RHI MONTAGNE ET RESTRUCTURATION DE SAINT-BERNARD
CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES A LA SODIAC

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme (Article R. 321-20) ;

Sur le RAPPORT N° 97/7-05 du Maire ;

Vu le rapport de Jean-François HOAREAU, Conseiller Municipal, Adjoint Spécial de La Montagne 15ème km, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le projet de Convention de Mandat d'études à confier à la SODIAC selon le plan de financement suivant :

Coût total maximal	Subvention/ Etat (80 %)	Participation/ Ville (20 %)
1 000 000 F	800 000 F	200 000 F

ARTICLE 2

Autorise le Maire à solliciter la subvention de l'Etat.

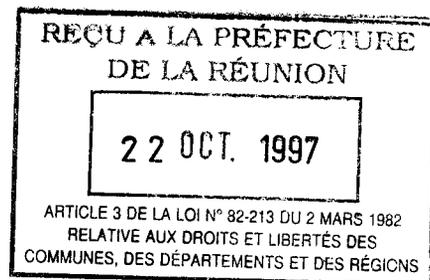
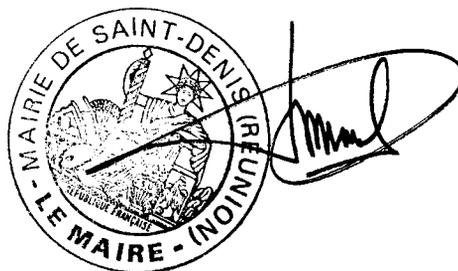
DELIBERATION N° 97/7-05

ARTICLE 3

Autorise la SODIAC à solliciter et à percevoir au nom et pour le compte de la Commune les subventions susceptibles d'être accordées au fur et à mesure de l'avancement des études.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 20 OCT. 1997

LE MAIRE
Michel TAMAYA



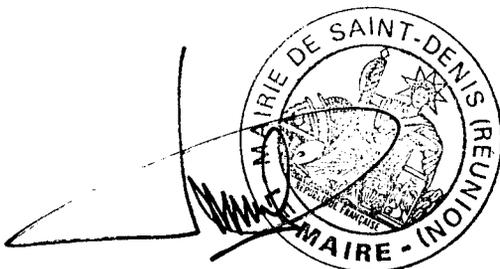


ANNEXE AU RAPPORT N° 97/7-05.

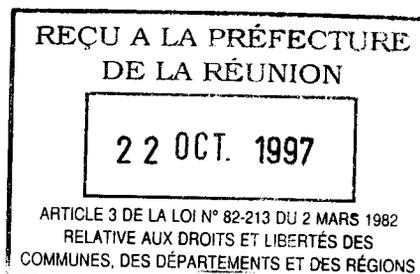
**CONVENTION DE MANDAT
DE REALISATION D'ETUDES
RHI MONTAGNE ET FAISABILITE
DE LA RESTRUCTURATION
DU QUARTIER SAINT-BERNARD**

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 15 OCT. 1997

LE MAIRE



M. TAMAYA



ENTRE

La Commune de SAINT-DENIS représentée par M. TAMAYA, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 JUIN 1995 et désignée dans ce qui suit par les mots « La Collectivité », « la Commune », « le Mandant » ou « le Maître d'Ouvrage »

D'UNE PART,

ET

La SODIAC, Société Aménagement d'Économie Mixte au capital de 12 615 000 F, dont le siège social est à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385, représentée par Monsieur Éric WULLAI, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués par le Conseil d'Administration en date du 12 septembre 1997, et désignée dans ce qui suit par les mots « la société », la SODIAC ou « le mandataire »

D'AUTRE PART,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

Le secteur de la Montagne et plus particulièrement le quartier de Saint-Bernard situé à l'extrême ouest de la commune de Saint-Denis, à 16 km du centre ville est confronté à l'existence de plusieurs poches d'habitat insalubre et à des problèmes d'occupation des terrains communaux et privés.

Avant de proposer un schéma d'aménagement répondant d'une part aux problèmes de logements et de structuration du quartier de Saint-Bernard et mettant en valeur d'autre part les potentialités économiques et touristiques du secteur, il est nécessaire de bien connaître les données socio-économiques, urbaines et géologiques, c'est à dire de procéder à une étude de recensement et de faisabilité, pour proposer « in fine » un programme, une estimation prévisionnelle et un périmètre opérationnel d'aménagement de ce secteur de la Ville.

La Commune souhaite donc confier à la SODIAC une étude comportant le recensement de toutes les poches d'habitat insalubre du secteur de la Montagne et la faisabilité d'une restructuration du quartier de Saint-Bernard.

Elle devra répondre au programme et respecter l'enveloppe financière prévisionnelle comme fixés aux articles 5 et 6 définis dans la présente convention. Ce prix des études et la rémunération de la Société sont approuvés par la Collectivité, mais peuvent être éventuellement précisés ou modifiés par voie d'avenant.

Établi dans le cadre des dispositions de l'article R. 321.20 du Code de l'Urbanisme, le présent contrat a pour objet de préciser le contenu et les modalités d'exécution de la mission confiée à la Société, mission qui se trouve explicitée dans les différents articles qui suivent.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA MISSION

La SODIAC s'engage à procéder dans les conditions définies ci-après, au nom et pour le compte de la Collectivité, à une étude comprenant le recensement des poches d'habitat insalubre du secteur de la Montagne et la faisabilité d'une restructuration du quartier de Saint-Bernard en définissant le programme, le coût et le périmètre de cet aménagement.

La SODIAC devra :

- fixer les conditions du bon déroulement de l'étude.
- proposer à la Collectivité les tiers auxquels il sera fait appel, étant entendu qu'aucun engagement ne saurait être pris vis à vis d'un tiers sans l'accord de la Collectivité.
- au nom et pour le compte de la Collectivité, préparer et passer les contrats avec ces derniers, en assurer le suivi et effectuer les paiements.
- plus généralement, assurer une mission de coordination de l'ensemble des études confiées à des tiers, et d'information permanente de la Collectivité de l'état d'avancement des études.

et reçoit de la Collectivité les pouvoirs nécessaires pour l'accomplissement de cette mission de mandat.

ARTICLE 2 - CONTENU DES ETUDES

Les études devront permettre à la Commune de recenser toutes les poches d'insalubrité du secteur de la Montagne et de définir le programme, le parti d'aménagement de l'opération envisagée, les travaux à réaliser ainsi que leurs modalités de financement.

L'étude sera confiée à une équipe d'intervenants composée de bureaux d'études et de partenaires sociaux spécialisés.

Dès le début de l'étude, une réunion de concertation se tiendra en présence des élus, des services municipaux impliqués, des représentants du quartier, du chef de projet et de représentants des partenaires sociaux et économiques. Cette méthode de travail sera celle retenue lors des différentes étapes de l'étude dans le cadre de la mise en place d'un comité de pilotage ou équipe opérationnelle.

L'étude est composée de trois phases. Chaque phase fera l'objet d'une présentation en mairie. La validation par les Élus, les Services concernés de la Direction Départementale de l'Équipement, le chef de projet et les représentants de l'État concernés est nécessaire pour engager la phase suivante.

Phase 1 : Recensement des poches d'habitat insalubre du secteur Montagne.

Ce recensement, le plus exhaustif possible, se basera sur les données existantes qui devront être confortées par des enquêtes ou des visites de terrain et cela sur l'ensemble du secteur de la Montagne.

Le rendu de ce recensement sera de type ZHPI.

Cette première phase fera l'objet d'une présentation du recensement et d'une validation des orientations et ayant droit à la RHI et du périmètre de l'étude de faisabilité.

Phase 2 : Etude de faisabilité

1 - Enquête du bâti et recherche des partenariats et associations

Cette enquête devra déterminer la perception du quartier et l'état du bâti en mettant en évidence les partenariats et les associations avec lesquels il y'aura lieu de travailler.

2 - Diagnostic technique précis de l'existant

Ce diagnostic portera sur les réseaux, équipements et parcellaire existants, et permettra de déceler les secteurs nécessitant une intervention en matière de travaux de V.R.D et de renforcement des réseaux primaires.

3 - Etudes d'évaluation des risques géologiques

Cette étude évaluera les risques géologiques pour les habitations sur les périmètres recensés d'habitat insalubre et par zone, sur les périmètres potentiels de relogements.

Cette étude sera complétée pour apprécier les risques géologiques par rapport aux périmètres de relogement proposés lors de la phase 3.

4 - Etude des potentialités d'aménagement des différents sites

Cette étude, en s'appuyant sur les données des études précédantes, devra aboutir à deux ou trois scénari réalistes d'aménagement des différents sites avec une évaluation sommaire des travaux à réaliser.

Cette deuxième phase fera l'objet d'une présentation de ces différents scénari d'aménagement et d'une validation d'un scénario d'aménagement, du périmètre de l'étude pré-opérationnelle et des options méthodologiques, à savoir, RHI multi sites ou non.

Phase 3 : Etude pré-opérationnelle

Cette étude s'appuyant sur une enquête socio-économique préalable déterminant la composition des ménages, leur niveau de ressources, leur capacité d'investissement financier ou en nature et leurs besoins, devra aboutir à un schéma d'aménagement du quartier de Saint Bernard en adaptant si nécessaire le schéma directeur de la montagne au vu des données résultantes des études citées ci-dessus.

Ce schéma d'aménagement du quartier de saint Bernard comprendra notamment les esquisses de plan de masse, le programme de l'opération, l'estimation avant projet des coûts de travaux à réaliser pour le scénario retenu en phase 2, ainsi que le bilan financier et le dossier de subvention RHI.

Cette troisième étape fera l'objet d'une validation du schéma directeur d'aménagement ainsi que du schéma d'aménagement du quartier de saint Bernard et du dossier de subvention RHI.

A l'issue de chaque phase, un rendu sera effectué dans le cadre de l'équipe opérationnelle, notamment sur la base d'outils méthodologiques (cartographie, ...).

ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES ETUDES

3.1 - La SODIAC accomplira sa mission en conformité avec les dispositions des règlements en vigueur.

La Collectivité s'engage à fournir à la SODIAC, dès l'approbation du présent contrat, toutes les études et tous les documents en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

Elle s'engage également à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires de services publics, des administrations et des particuliers afin de faciliter à la SODIAC l'accomplissement de sa mission. La Collectivité autorise dès maintenant la SODIAC à effectuer sur son domaine tous levés de plans et sondages nécessaires.

La Collectivité et les services publics intéressés seront tenus régulièrement informés de l'avancement des études. A cette fin, la SODIAC s'engage à avertir en temps utile le Maire et les chefs desdits services de toutes réunions qu'elle organisera à ce sujet pour leur permettre d'y participer ou de s'y faire représenter.

La SODIAC s'engage à participer à toutes réunions demandées par la Collectivité ayant pour objet l'examen de problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Municipal, des administrations et du public. La Société devra exiger des tiers auxquels il sera fait appel le même engagement.

La Collectivité aura la possibilité de résilier le présent contrat si elle décidait de ne pas poursuivre l'étude en dédommageant la SODIAC de tous les frais engagés par elle, et aussi les tiers dont le concours a été demandé.

La SODIAC mandataire sera responsable dans les conditions posées par l'article 1992 du Code Civil.

3.2 - Etudes aux tiers

Pour l'exécution de sa mission, la SODIAC, en accord avec la Collectivité, et au nom et pour le compte de celle-ci, fera appel aux hommes de l'art, aux services techniques et à des spécialistes qualifiés.

Ceux-ci ne pourront être rémunérés à des conditions plus onéreuses que celles prévues par les barèmes officiels en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes en dépendant.

ARTICLE 4 - ENTREE EN VIGUEUR ET DELAI DE REALISATION DES ETUDES

Le contrat prendra effet à la date de laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État.

La SODIAC s'engage à faire toute diligence pour faire réaliser les études et les présenter à la Collectivité dans les délai de 6 mois à compter de cette même date.

ARTICLE 5 - PRIX DES ETUDES

5.1 - Remboursement des dépenses

La Collectivité devra à la SODIAC mandataire le remboursement franc pour franc de l'ensemble de ses débours effectués d'ordre et pour le compte de la Collectivité, tels qu'ils résulteront notamment des mémoires et factures, taxes comprises, y compris les indemnités de résiliation anticipée de contrat dans l'hypothèse où ces résiliations auraient été imposées du fait de la Collectivité ou de l'administration.

Leur coût est estimé provisoirement comme suit :

	Phase 1	Phase 2	Phase 3
	PM	PM	PM
- Topographie			
- Recensement habitat insalubre	80.000 F H.T.		
- Enquêtes socio-économiques			100.000 F H.T.
- Urbaniste		125.000 F H.T.	125.000 F H.T.
- Bureau d'étude géologique		100.000 F H.T.	50.000 F H.T.
- Bureau d'étude technique		75.000 F H.T.	75.000 F H.T.

soit un coût par phase approximatif de

	80.000 F H.T.	300.000 F H.T.	350.000 F H.T.
--	---------------	----------------	----------------

soit un coût global approximatif de 730.000 F H.T. TVA en sus au taux en vigueur.

auquel il conviendra éventuellement de rajouter les frais financiers au taux auquel la SODIAC se sera procuré les fonds dans l'attente du règlement par la Collectivité.

5.2 - Rémunération de la Société

Le prix des études et interventions réalisées par la SODIAC est fixé forfaitairement à 270.000 F H.T., TVA en sus au taux en vigueur, soit 295.650 F T.T.C.

Ce prix est ferme et non révisable pendant un délai de 6 mois à compter de la signature du présent marché ; passé ce délai, ce prix sera révisé selon la formule :

$P = P_0 \times (0,15 + 0,85 I/I_0)$, dans laquelle :

P = Prix révisé,

P₀ = Prix initial des études,

I = Dernier index SYNTEC connu lors de la facturation,

I = Index ingénierie afférent au mois précédent celui de la signature de la présente convention.

ARTICLE 6 - MODALITES DE REGLEMENT

6.1 - Remboursement des débours

Dès réception des factures reçues des tiers, la SODIAC en adresse copie à la Collectivité qui devra dans un délai de 30 jours lui remettre les fonds nécessaires au règlement.

La Société ne saurait être responsable des conséquences de retards éventuels dans les règlements des tiers, si elle était dans l'incapacité d'assurer le préfinancement prévu à l'art. 6.3.

6 - 2 Rémunération de la Société

La Collectivité est tenue au paiement des sommes dues dans les 45 jours à compter de la réception des factures selon l'échéancier suivant :

	soit
- 20 % à la remise des documents de la phase 1,	54.000 F H.T.
- 20 % à la remise des documents de la phase 2,	54.000 F H.T.
- 40 % à la remise des documents de la phase 3,	108.000 F H.T.
- 20 % à l'achèvement de la mission.	54.000 F H.T.

Les mandatements seront domiciliés au compte ouvert Caisse d'Epargne au nom de la SODIAC sous le n° 0401561457.

6.3 - Préfinancement

La Commune autorise la SODIAC, dans la mesure où ses disponibilités le lui permettent, à avancer l'ensemble des dépenses, y compris sa propre rémunération, sur l'enveloppe du pool de trésorerie mise à disposition par la CDC, au taux actuel mensuel du T4M + 1 point ; la durée de ce préfinancement ne saurait dépasser 12 mois ; passé ce délai, ce même taux sera majoré de 2 points.

La Commune s'engage à accorder sa garantie financière dans l'éventualité de la mise en place d'un prêt d'étude.

En contrepartie, la Commune autorise la SODIAC à solliciter et à percevoir en son nom et place les subventions au fur et à mesure de l'avancement des études.

6.4 - Reddition des comptes

A l'achèvement de sa mission, la Société adressera un état récapitulatif des dépenses engagées auquel seront annexées les factures acquittées et les relevés des frais financiers.

ARTICLE 7 - PROPRIETES DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat seront la propriété de la Collectivité qui pourra les utiliser sous réserve des droits relevant de la propriété artistique.

La SODIAC s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents qui pourraient lui être remis au cours de sa mission, sauf accord express de la Collectivité.

ARTICLE 8 - CESSATION DE CONTRAT

En cas de force majeure empêchant la SODIAC de remplir la mission qui lui est confiée, le présent contrat sera résilié de plein droit ; les justifications d'usage devront être fournies à la Collectivité dans un délai de quinze jours.

Par ailleurs, en cours d'études, la Collectivité se réserve le droit de résilier le contrat avec un préavis de deux mois, la SODIAC conservant le droit à indemnité.

Dans tous les cas de résiliation, la Collectivité conserve la propriété des documents établis à la date de résiliation.

ARTICLE 9 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige à l'occasion de l'application du présent contrat sera de la compétence du Tribunal Administratif de SAINT-DENIS.

Fait à Saint-Denis, le

Pour la SODIAC

Pour la Collectivité,

Le Directeur Général

Le Maire

Éric WUILLAI

Michel TAMAYA