

**RAPPORT N° 97/8-11
au Conseil Municipal**

OBJET

**REACTUALISATION DE L'ETUDE DE RECENSEMENT
DES ZONES D'HABITAT PRECAIRE ET INSALUBRE
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

PROJET DE CONVENTION DE MANDAT A LA SODIAC

En 1988, l'Etat (DDE) initiait une démarche de recensement des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) en partenariat avec toutes les communes de l'île dont celle de Saint-Denis.

Cette étude avait pour objet de localiser et de dénombrer les îlots de logements dégradés et insalubres.

En 1991, cette étude fit l'objet d'une réactualisation.

L'objectif de cet inventaire visait à permettre d'évaluer l'effort à entreprendre en vue de résoudre la problématique de l'habitat insalubre et précaire et également prévoir l'insertion de ces problématiques dans les orientations de la politique de la ville (PLH, POS).

Plus de 5 ans après l'étude initiale et sa réactualisation, la ville de Saint-Denis a subi un certain nombre de transformations dues notamment à la politique de résorption de l'habitat insalubre.

En effet, entre 1992 et 1997, l'action conjointe de la ville et de l'Etat a porté sur plusieurs secteurs de la ville (CORINDONS, BRULE, PRIMAT, BASSIN COUDERC, PAVADE, MULTISITES EST) et a permis d'améliorer les conditions de logement de plus de 700 familles.

Il importe donc que Saint-Denis s'octroie l'occasion qui lui est donnée de :

- comparer les situations d'hier et d'aujourd'hui pour évaluer sa politique de lutte contre la précarité et l'insalubrité ;
- mettre à profit ce recensement pour, éventuellement, redéfinir ses orientations en matière de politique de l'habitat.

La présente étude aura donc pour objectifs principaux :

- de mesurer les écarts par rapport aux résultats des études menées précédemment ;
- d'avoir une vision exhaustive de la précarité et de l'insalubrité sur le territoire de la Commune ;
- et d'être un outil d'aide à la décision fiable et reconnu par les partenaires.

**DELIBERATION N° 97/8-11
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 19 décembre 1997**

OBJET

**REACTUALISATION DE L'ETUDE DE RECENSEMENT
DES ZONES D'HABITAT PRECAIRE ET INSALUBRE
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

PROJET DE CONVENTION DE MANDAT 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 (ancien code des Communes) ;

Sur le rapport n° 97/8-11 du Maire ;

Sur le rapport de Monsieur Alain ARMAND, premier Adjoint au Maire.

Présenté au nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**



Article 1 : Approuve le principe d'actualisation de l'étude des zones d'habitat précaire et insalubre sur le territoire de la Commune de Saint-Denis.

Article 2 : Approuve le plan de financement prévisionnel de l'étude comme suit :

coût total HT :	250 000 F dont
Subvention de l'Etat (80 %) :	200 000 F
Participation Commune (20 %) :	50 000 F

Article 3 : Autorise le Maire à solliciter la subvention de l'Etat.

Article 4 : Autorise le Maire à signer cette convention de mandat d'étude avec la SODIAC.

Article 5 : Autorise la SODIAC à percevoir directement la subvention de l'Etat.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis,
le 26 DEC. 1997

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**



RAPPORT N° 97/8-11

Elle s'attachera notamment à déterminer :

- le statut des occupants (logement, foncier, activité agricole) ;
- la desserte (le niveau d'équipements, l'accès aux équipements (écoles, commerces), les réseaux (EU, AEP, téléphone)) ;
- l'environnement des cases (jardin potager, aménagement intérieur ...) ;
- les risques (inondation, instabilité du terrain).

L'étude concernera tout le territoire de la Commune à l'exception du quartier de la Montagne qui fait l'objet d'une étude de restructuration.

Néanmoins, cette étude devra reprendre les conclusions de l'étude de la Montagne dans sa présentation finale.

Le coût de l'étude ZHPI est évalué à : 250.000 F hors taxes

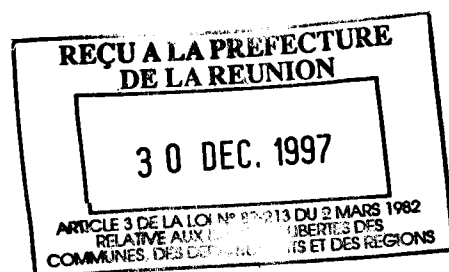
Le financement est prévu de la façon suivante :

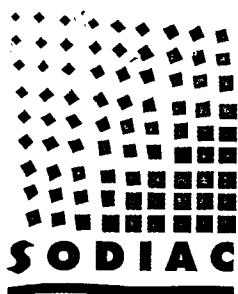
- ETAT	(80%)	200.000 F
- Commune de Saint-Denis	(20%)	50.000 F

Je vous prie de bien vouloir :

- approuver le principe de la réactualisation de l'étude de ZHPI ;
- approuver le projet de convention de mandat à la SODIAC annexé et la participation financière de la ville à hauteur de 50 000 F hors taxes ;
- m'autoriser à signer la convention ;
- à solliciter la subvention de l'Etat.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



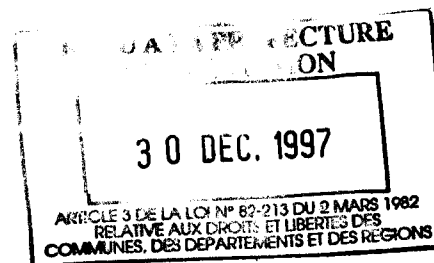


CONVENTION DE MANDAT
DE REALISATION D'ETUDES DE RECENSEMENT
DES ZONES D'HABITAT PRECAIRE ET
INSALUBRE DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS

ANNEXE AU RAPPORT N° 97/8-11

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 19 DEC. 1997

LE MAIRE



Le 26/11/97

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.....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 WUILLAI, 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

La commune de SAINT-DENIS mène depuis plusieurs années une politique affirmée de résorption de l'habitat insalubre.

S'appuyant sur le rendu de l'étude Z.H.P.I. de septembre 1988 commanditée par la DDE, beaucoup de grandes poches d'insalubrité ont déjà été traitées, cependant ce phénomène ayant sensiblement évolué et d'autres formes d'habitat précaire moins dense et plus difficilement détectable étant apparues, il devient nécessaire de mettre à jour cette étude de 1988.

Pour cela, la commune de SAINT-DENIS souhaite donc confier à la SODIAC une étude de recensement des zones d'habitat précaire et insalubre (sur l'ensemble du territoire communal excepté le secteur de la Montagne qui fait déjà l'objet d'une démarche similaire).

Cette étude devra répondre au programme et respecter l'enveloppe financière prévisionnelle comme fixés aux articles 5 et 6 définis dans la présente convention. Le 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 SUIV

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 de la commune de Saint Denis.

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, d'accompagnement de l'ensemble de l'étude et des études confiées à des tiers, et d'information permanente de la Collectivité de l'état d'avancement de l'étude.

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

ARTICLE 2 - CONTENU DES ETUDES

Cette étude devra permettre à la Commune de disposer d'un inventaire précis des zones d'habitat précaire et insalubre du territoire communal, au travers d'un document de synthèse commenté et illustré par des plans.

L'étude sera confiée pour la partie enquêtes et mise en forme des documents et cartographie à des intervenants spécialisés.

Le travail de mise en place des outils méthodologiques, d'accompagnement et d'encadrement de l'étude et de synthèse des données sera effectué conjointement par un chargé d'opération et par un inspecteur foncier de la SODIAC.

Le déroulement de l'étude se fera suivant plusieurs étapes :

Étape n° 1 : Préparation des outils méthodologiques définissant notamment, les critères graduels retenus pour définir l'insalubrité (risques, bâti, assainissement, accès, desserte en eau et électricité...), le degré d'intervention des enquêteurs, la nature et l'échelle des supports cartographiques devant être utilisés et les grilles de synthèse du recensement devant apparaître au document final.

Étape n° 2 : Synthèse des données existantes récoltées auprès des services communaux (DSU, mairies annexes, chefs de projets ...), des services de la DDASS et autres.

Étape n° 3 : Lancement des enquêtes sur une portion témoin du territoire et élaboration d'un document de synthèse prototype servant de mise au point de l'étude avec les services concernés de la Commune et de la D.D.E. et de validation du principe de l'étude à mener sur l'ensemble de la Commune.
Définition des périmètres d'enquêtes.

Étape n° 4 : Lancement des enquêtes sur tout le périmètre de l'étude.

Étape n° 5 : Synthèse des données et élaboration du document final.

Étape n° 6 : Validation du document Z.H.P.I. Saint Denis 1998 par les représentants de la commune et de l'état.

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 de l'étude. 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 liés à cette étude, 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 12 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 :

■ Enquêtes sur le terrain pour un montant estimé de	50.000 F HT
■ Mise en forme et cartographie pour un montant estimé de	<u>50.000 F HT</u>

Soit un sous total de 100.000 F HT

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 **150.000 F HT**, TVA en sus au taux en vigueur.

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
- 50 % au lancement des enquêtes sur tout le périmètre de l'étude,	75.000 F H.T.
- 50 % à la remise du document ZHPI 1998	75.000 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, la 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