

RAPPORT N° 98/6-75
au Conseil Municipal

OBJET

PARC DE STATIONNEMENT «ESPACE REPUBLIQUE»
APPROBATION DU CRAC 1997

Par Délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 1994, une Convention de Mandat a été passée avec la SODIAC pour la réalisation du Parc de Stationnement «Espace République» de cinq cent trente places.

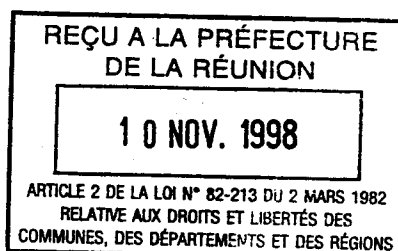
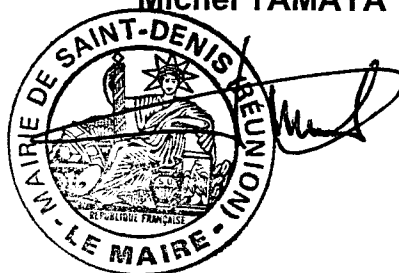
Par Délibération du 27 juin 1997, un Avenant à la Convention de Mandat a été passé, portant l'enveloppe financière de l'opération à 45 017 000 F TTC sur la base du bilan révisé au 30 avril 1997.

Le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 1997 présenté par le Mandataire SODIAC fait apparaître un montant total de dépenses de 44 990 000 F TTC.

Je vous demande donc d'approuver le CRAC 1997 présenté par la SODIAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 98/6-75
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 30 octobre 1998

OBJET

PARC DE STATIONNEMENT «ESPACE REPUBLIQUE»
APPROBATION DU CRAC 1997

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 ;

Sur le RAPPORT N° 98/6-75 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Mickaël NATIVEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Vie Quotidienne, et Entreprise Municipale/ Finances ;

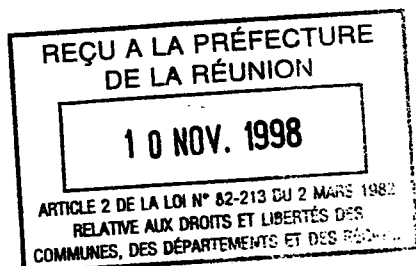
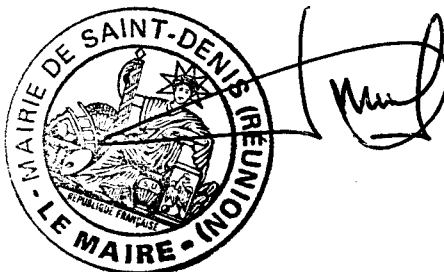
Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

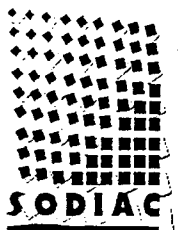
APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(4 oppositions, dont 1 vote par procuration)

Approuve le CRAC 1997 présenté par la SODIAC pour la réalisation du Parc de Stationnement «Espace République» et ayant valeur de bilan révisé en faisant apparaître un coût total de l'ouvrage de 44 990 000 F.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 06 NOV. 1998

LE MAIRE
Michel TAMAYA





VILLE DE SAINT-DENIS

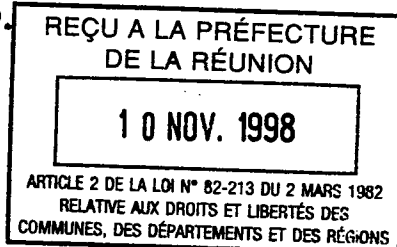
ESPACE RÉPUBLIQUE

MANDAT DE REALISATION DU PARC DE STATIONNEMENT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
ayant valeur de bilan révisé au 31 décembre 1997

ANNEXE AU RAPPORT N° 98/6-75.

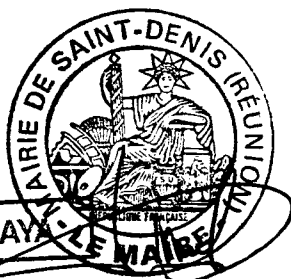
Vu par le Conseil Municipal
en séance du 30 OCT. 1998



OCTOBRE 1998

LE MAIRE

Michel TAMAYO



PREAMBULE

L'Espace République est une opération située dans le périmètre de la Z.A.C. du Bas de la Rivière (flot ZA 1).

Cet ensemble est conçu pour réaliser la jonction entre le haut du centre ancien de Saint-Denis et le quartier du Bas de la Rivière. Il fait partie des constructions projetées dans le cadre de cette Z.A.C. et comporte des fonctions importantes et structurantes à l'échelle de cette opération d'aménagement.

Le programme se décompose en :

- un parc de stationnement de 503 places réalisé par la Ville de Saint-Denis,
- 80 logements sociaux de type L.L.S. réalisés par la S.I.D.R,
- un centre commercial, comprenant un supermarché et une galerie commerciale, réalisé par la SODIAC.

La dalle de couverture du parc de stationnement sera traitée en terrasse belvédère ouverte sur la rue Pasteur et la vallée de la Rivière Saint-Denis. Elle sera animée à terme par des surfaces complémentaires (lieu de restauration à créer) de manière à en faire un espace de vie, un espace de vue.

Le parc de stationnement est accompagné sur sa façade ouest par un ascenseur panoramique qui jouera un rôle essentiel de circulation verticale entre la dalle haute et la place « Fontaine Tortue » située rue de la République.

Par délibération en date du 24 septembre 1994, le conseil municipal a confié la réalisation de cet équipement à la SODIAC, dans le cadre d'une convention de mandat.

Cette convention de mandat a été signée entre les parties le 13 octobre 1994.

Elle a fait l'objet d'un avenant en date du 27 juillet 1997 fixant le coût prévisionnel de l'opération à 45.017 KF T.T.C.

Le présent document, établi au 31 décembre 1997, présente pour cette opération :

- l'état d'avancement physique,
- le bilan financier,
- la trésorerie de l'opération,
- les propositions au maître d'ouvrage.

La mission de maîtrise d'œuvre est assurée par l'équipe d'architectes de GROUPE IV, associée aux bureaux d'études techniques R.T.I. (structure) et COTEL (fluides), M. VAN NUWENBORG étant mandataire du groupement.

Le B.E.T. SOCOTEC a été retenu comme organisme de contrôle et pour assurer la mission de coordonnateur de sécurité et de protection de la santé.

Après la procédure d'appel d'offres initiée en 1994, le marché de travaux a été signé avec l'entreprise S.B.T.P.C. / avril 1995.

Le démarrage des travaux de superstructure a été retardé par la nécessité de mettre en œuvre un confortement de la falaise devant laquelle se dresse le projet immobilier et notamment le parc de stationnement.

Ces travaux réalisés par l'entreprise ROCS dans le cadre du dossier d'aménagement de la Z.A.C. du Bas de la Rivière ont été entrepris à la fin de l'année 1995.

Le chantier de superstructure a ainsi connu un double démarrage :

- en mai 1995 pour les volumes correspondant aux logements et commerces,
- en mai 1996 pour le volume parc de stationnement après réception des travaux de confortement de la falaise.

Les travaux de signalétique pour l'information des usagers ont été entrepris par la Société SIGNAL REUNION d'août à octobre 1997.

Les travaux du parc de stationnement ont été réceptionnés le 18 décembre 1997.

1 - PROCESSUS D'ADAPTATION - MODIFICATION

1.1 - La dalle haute

Suite à une visite d'opération effectuée le 25 novembre 1996, une réflexion a été conduite début 1997 entre la Commune de Saint-Denis, élus et services, et la SODIAC ayant comme objectif :

- d'améliorer le fonctionnement du parc de stationnement dans ses caractéristiques géométriques de ses entrées / sorties automobiles,
- de proposer un traitement de la dalle haute prenant en compte les diverses fonctions à assurer : liaisons piétonnes, belvédère, lieux de rencontre, d'attente et de repos ... sans oublier les préoccupations d'insertion dans le site.

Pour cela, il a été imaginé de rapprocher le niveau de la dalle haute du parc de stationnement de celle de la rue Gasparin afin de simplifier l'entrée / sortie automobile et de réduire l'appendice de la rampe d'accès haut.

Cette surélévation du parc de stationnement côté rue Gasparin facilite les relations piétonnières entre la voirie et la dalle haute, notamment au droit de l'axe majeur rue Pasteur - ascenseur panoramique.

Elle joue sur les deux derniers niveaux de stationnement pour lesquels la hauteur sous plafond a été augmentée.

Le décrochement altimétrique qui subsiste entre les deux dalles hautes de l'ouvrage permettra côté ouest, à la hauteur de l'ascenseur panoramique, de réaliser ultérieurement un ouvrage léger pouvant accueillir une activité de restauration avec terrasse.

La commission d'aménagement du mardi 18 mars 1997 s'est prononcée favorablement sur la surélévation du parc de stationnement et la prise en compte de l'installation future d'une activité de restauration.

1.2 - La rampe d'accès haut

Cette démarche a pris également en compte les caractéristiques de la rampe d'accès haut afin d'améliorer son profil en pente et sa greffe sur la rue Gasparin.

La réalisation de cette rampe a nécessité d'ailleurs une double démarche opérationnelle :

- des travaux préalables de confortement de la tête de falaise dont le coût a été pris en charge, comme précédemment dans le bilan financier de la Z.A.C. DU BAS DE LA RIVIERE,
- des travaux de mise en place de la rampe dont le coût est intégré au budget d'investissement du parc de stationnement.

Ces principes ont été validés par la commission d'aménagement du mardi 20 mai 1997 et ont été mis en œuvre dès le mois d'août 1997.

1.3 - Gestion et fonctionnement du parc de stationnement

La SODIPARC, gestionnaire du parc de stationnement, a souhaité au regard de son expérience d'exploitant du parking Sainte-Anne, améliorer les dispositifs de gestion et de fonctionnement du parc de stationnement sur les aspects suivants :

- accès haut sur rue Gasparin,
- accès bas sur rue de la République,
- système d'exploitation complémentaire (caisse, bol rendeur, ..),
- signalétique chromatique,
- panneaux à message variable, ...

Ces demandes ont fait l'objet de discussions entre les différents partenaires techniques (SODIPARC, équipe d'ingénierie, S.B.T.P.C., SODIAC) et ont abouti à un budget prévisionnel d'investissement négocié avec l'entreprise.

2 - REPERCUSSIONS FINANCIERES

2.1 - Marché de maîtrise d'œuvre

Le marché de maîtrise d'œuvre avait déjà fait l'objet en 1993 et 1996 d'une adaptation des honoraires (à la baisse) en fonction du coût prévisionnel des travaux (avenants 1 et 2).

Le processus d'adaptation - modification de la structure en cours depuis novembre 1996 a nécessité la signature d'un avenant n° 3 qui a pris en compte le travail supplémentaire effectué par l'équipe d'ingénierie pour accompagner ce processus (réalisation des plans et études complémentaires).

Cet avenant s'est établi à un montant de 549.690 F T.T.C.

Il reste à conclure un avenant avec l'équipe d'ingénierie pour la mission de suivi des travaux liés à la gestion et au fonctionnement du parc de stationnement pour un montant de 98.852 F T.T.C..

2.2 - Marché de travaux

Les différentes modifications apportées au projet et développées dans le chapitre précédent ont été prises en compte dans la rédaction des trois avenants au marché T.C.E. de l'entreprise S.B.T.P.C. :

- le premier intègre au titre du parc de stationnement la part relative à la « surélévation » du parc de stationnement pour un montant de 1.731.749 F T.T.C.,
- le deuxième prend en compte au titre du parc de stationnement la modification de la rampe d'accès haut sur la rue Gasparin et s'élève à 1.752.000 F T.T.C.

En ce qui concerne l'avenant n° 3, la part relative à l'amélioration du dispositif de gestion et de fonctionnement du parc de stationnement et à certains travaux annexes s'élève à 1.518.265 F T.T.C.

2.3 - Arrêt de chantier

La mise au point des modifications liées à la structure du parc de stationnement et leur validation technique et financière par la Ville s'est heurtée à l'avancement du chantier qui a dû être arrêté à partir du 24 février 1997.

Après négociation avec l'entreprise, un accord transactionnel a été conclu avec l'entreprise S.B.T.P.C. pour un montant de 1.095.000 F T.T.C. au titre de la suspension de travaux résultant de la mise au point définitive des nouvelles caractéristiques de l'ouvrage.

2.4 – Programme d'intervention complémentaire

La réception des travaux en décembre 1997 a permis l'ouverture du parc de stationnement pour les fêtes de fin d'année.

La première période d'utilisation de cet équipement public a mis en lumière la nécessité de programmer des interventions techniques complémentaires :

- pose de grille de protection anti-effraction au niveau + 6 (lettre de commande à ISAUFER pour 22.491,30 F T.T.C.)
- pose d'une signalisation spécifique liée au caractère inondable du niveau - 1 (lettre de commande aux ateliers WILSON pour 11.125,20 F T.T.C.)

La période d'exploitation a par la suite été contrariée par l'inondation subite en février 1998 du niveau - 1.

L'analyse de cette situation a permis de valider entre l'exploitant et la Ville un certain nombre de mesures qui seront mises en œuvre dans le cadre du mandat :

- la dérivation du canal des moulins sur le quartier du Bas de la Rivière pour empêcher des débordements liés à la montée en charge de cet exutoire lors de très fortes pluies,
- le déplacement du local chef de parc situé aujourd'hui au niveau + 1.

Ces interventions sont intégrées dans le présent bilan pour un montant de 1.017 KF T.T.C.

BILAN FINANCIER

1 - BILAN DETAILLE DES DEPENSES DE MANDAT

1.1 - Bilan au 31 décembre 1997

Au 31 décembre 1997, le bilan révisé détaillé de l'opération s'établit de la façon suivante (en KF T.T.C.) :

Nature de la dépense	Réglé au 31.12.97	Reste à régler	Bilan révisé au 31.12.97	Dernier bilan approuvé	Différence
ETUDES					
Etudes de sol	172	0	172	182	- 10
Frais de géomètre	36	11	47	61	- 14
Equipe d'ingénierie	1.872	870	2.742	2.518	+ 224
Etude dalle haute	0	200	200	200	0
Bureau de contrôle	241	0	241	253	- 12
Coordonnateur S.P.S.	207	14	221	220	+ 1
Economiste	61	0	61	76	- 15
Sous-total	2.588	1.095	3.683	3.510	+ 173
TRAVAUX					
Travaux divers	388	1.039	1.427	305	+ 1.122
Signalétique	404	21	425	450	- 25
Marché T.C.E.	36.487	325	36.812	37.638	- 826
Sous-total	32.278	1.386	38.664	38.393	+ 271
FRAIS					
Assurances	427	0	427	828	- 401
Frais divers	168	3	171	209	- 38
Frais financiers	109	10	119	83	+ 36
Honoraires Société	714	1.213	1.926	1.994	- 68
Sous-total	1.418	1.226	2.643	3.114	- 471
TOTAL GENERAL	41.284	3.706	44.990	45.017	- 27

1.12 – Commentaires sur les dépenses de mandat

Au vu du présent bilan, le montant global des dépenses s'établit à 44.990 KF T.T.C., soit légèrement inférieur de 27 KF au précédent bilan approuvé par le Conseil Municipal.

Le poste études est en augmentation de + 173 KF T.T.C. du fait des missions complémentaires confiées à l'équipe d'ingénierie (suivi des travaux liés à la gestion et au fonctionnement du parc de stationnement), d'une provision pour suivi des travaux de déplacement du local de chef de parc).

Le poste travaux est en augmentation de + 271 KF T.T.C. du fait de la prise en compte de provisions financières pour les travaux suivants :

- dérivation du canal des moulins pour 250 KF T.T.C.
- déplacement du local chef de parc pour 767 KF T.T.C.

Ces dépenses complémentaires sont toutefois atténuées par une baisse sensible de 826 KF T.T.C. du montant du marché T.C.E. de l'entreprise S.B.T.P.C.

Le poste frais est en diminution de 471 KF T.T.C. du fait principalement des résultats de la négociation opérée avec la compagnie d'assurance sur le montant de la police dommages-ouvrages.

2 – BILAN DETAILLE DES RECETTES DE MANDAT

2.1 – Bilan au 31 décembre 1997 (en KF T.T.C.)

LIBELLE	REGLE AU 31.12.97	A REGLER	BILAN REVISE au 31.12.97
Remboursement des dépenses par la Ville de Saint-Denis (y compris avance initiale)	39.825	4.960	44.785
Produits financiers	183	0	183
Produits divers	22	0	22
TOTAL GENERAL	40.030	4.960	44.990

2.2 - Commentaires sur les recettes de mandat

Le bilan financier des recettes de mandat s'établit également à 44.990 KF T.T.C. dont 40.030 KF étaient déjà perçus au 31 décembre 1997 et 4.960 KF restent à percevoir.

En dehors de versements effectués par la Commune au titre du remboursement des dépenses enregistrées par la SODIAC, soit 44.785 KF, le présent bilan intègre :

- des produits financiers liés à la gestion de la trésorerie 183 KF T.T.C.
- des produits divers liés aux chèques de caution encaissés des différents dossiers d'appel d'offres retirés. 22 KF T.T.C.

TRESORERIE DE L'OPERATION

Au 31 décembre 1997, la situation de trésorerie était la suivante (en KF T.T.C.) :

LIBELLE	REGLE	A REGLER	TOTAL
Total dépenses	41.284	3.706	44.990
Total recettes	40.030	-4.060	44.990
TOTAL GENERAL	- 1.254	+ 1.254	0

Compte tenu des dépenses et recettes réalisées, la situation de trésorerie faisait ressortir un solde débiteur de 1.254 KF T.T.C. au 31 décembre 1997.

Les versements restant à effectuer par la Commune doivent permettre d'équilibrer la trésorerie de l'opération et de régler les dernières dépenses.