

RAPPORT N° 99/7-14
au Conseil Municipal

OBJET

AMENAGEMENT DE L'ILOT OCEAN
AVENANT N° 1 AU MANDAT D'ETUDES

Par Convention en date du 7 août 1998, la Ville a confié à la SODIAC, un Mandat de réalisation d'études de programmation et de faisabilité en vue de l'aménagement de l'Ilot Océan.

En cours d'exécution de la mission, il est apparu que si les études techniques, levés topographiques, études de sols ainsi que les études d'urbanisme visant à définir les conditions de réalisation d'un programme immobilier complexe devaient être conduits dans le cadre du Mandat d'études, la programmation commerciale, de boutiques ou de moyennes surfaces avec des enseignes à fort rayonnement orientés vers les loisirs, l'équipement et les jeunes, restauration diversifiée, hôtellerie, multiplexe d'une dizaine de salles, éventuellement activités tertiaires, ne pouvait se réaliser -car elle suppose l'engagement d'investisseurs et d'exploitants pour apporter le crédit nécessaire à l'étude de faisabilité- que de façon indépendante par rapport à l'intervention de la Ville dont la préoccupation est la dynamisation du Centre-Ville, l'accès à tous des espaces publics et la qualification de l'Ilot en cohérence avec les actions menées par ailleurs (TCSP, Carré Piéton, aménagement du Front-de-Mer...).

Il est donc apparu nécessaire à la Ville de modifier le programme des études qu'elle a chargé la SODIAC de faire réaliser en son nom et pour son compte dans le cadre de la Convention précitée afin de supprimer de celui-ci les études de programmation commerciale.

Le Conseil doit donc délibérer pour approuver cette modification du programme des études et approuver corrélativement les modifications en résultant de la Convention de Mandat d'études en ses Articles 2 «Contenu des études» et 5 «Prix des études-Rémunération de la Société».

Le nouveau montant des études est de 300 000 F TTC (au lieu de 592 000 F TTC dans la précédente Convention). La rémunération de la Société est inchangée.

Cette prise de conscience de la nécessité de réduire les études à mener a eu pour effet la suspension de la procédure de consultation par la SODIAC, en septembre 1998, pour retenir le bureau d'études qui serait chargé de mener les études d'urbanisme et de programmation commerciale. Dans la mesure où les études sont modifiées, il apparaît aujourd'hui nécessaire de ne pas donner suite à la procédure de consultation lancée par la SODIAC.

La suspension de la procédure de consultation consécutive aux modifications du programme des études souhaitées par la Commune rendait indispensable la prolongation du délai de réalisation des études tel qu'il a été fixé dans la Convention de Mandat.

En conséquence, le Conseil Municipal délibérait le 15 octobre 1999 pour prolonger les délais d'études (confer la DCM n° 99/6-24).

Cependant, le Préfet a considéré dans une lettre en date du 9 novembre 1999 que la Délibération n'était pas suffisamment motivée et en a demandé le retrait. Dans la mesure où la Délibération n'a pas été exécutée et qu'il est proposé aujourd'hui au Conseil de modifier le Mandat, il est proposé de procéder au retrait de la Délibération et de délibérer à nouveau sur la prolongation de la durée des études de quatorze mois, les motivations étant expressément précisées et d'accepter en conséquence la modification de l'Article 4 de la Convention «Entrée en vigueur et délai de réalisation des études».

RAPPORT N° 99/7-14

Par ailleurs, par Délibération en date du 15 octobre 1999, le Conseil Municipal a déterminé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation nécessaire à la mise en œuvre du projet en application de l'Article L 300-2 du Code de l'Urbanisme. Il apparaît nécessaire de confier à la SODIAC, mandataire, une mission d'accompagnement dans la mise en œuvre de la concertation.

Cette mission ne sera engagée qu'à la demande expresse de la Commune. Il est donc proposé de modifier l'Article 2 de la Convention.

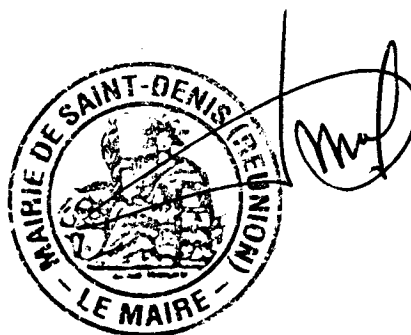
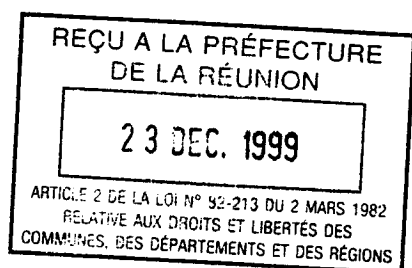
Il est précisé que bien que les études de programmation soient retirées du programme des études, la rémunération se trouve inchangée dans la mesure où le délai de réalisation des missions a été prorogée et que la Collectivité confie une mission supplémentaire à la Société au titre de la concertation.

En conséquence de tout ce qui précède, je vous demande :

- d'annuler la délibération n° 99/6-24 en séance du 15 octobre 1999 relative à la prorogation des délais des études ;
- de ne pas donner suite à la procédure de consultation lancée par la SODIAC en septembre 1998 pour retenir un bureau d'études ayant des compétences en urbanisme et programmation commerciale, suspendue après la remise des candidatures en octobre 1998 ;
- de modifier le programme des études confiées à la SODIAC ;
- de prolonger le délai de réalisation des études confiées à la SODIAC dans le cadre du Mandat ;
- de confier à la SODIAC une mission d'accompagnement concernant la concertation relative au projet de l'Ilot Océan ;
- de modifier corrélativement la Convention de Mandat du 7 août 1998 dans les termes prévus un projet d'Avenant n° 1 ci-annexé ;
- d'autoriser le Maire à signer ledit Avenant.

Je vous prie de bien en vouloir délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 99/7-14
du Conseil Municipal
en séance du mardi 14 décembre 1999

OBJET

AMENAGEMENT DE L'ÎLOT OCEAN
AVENANT N° 1 AU MANDAT D'ETUDES

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 des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la Convention en date du 7 août 1998 confiant à la SODIAC un Mandat de réalisation d'études de programmation et de faisabilité en vue de l'aménagement de l'Îlot Océan ;

Sur le RAPPORT N° 99/7-14 du Maire,

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, 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

Annule la Délibération n° 99/6-24 en séance du 15 octobre 1999 relative à la prorogation des délais des études.

ARTICLE 2

Décide de ne pas donner suite à la procédure de consultation lancée par la SODIAC en septembre 1998 pour retenir un bureau d'études ayant des compétences en urbanisme et programmation commerciale, suspendue après la remise des candidatures en octobre 1998.

ARTICLE 3

Modifie le programme des études confiées à la SODIAC.

DELIBERATION N° 99/7-14

ARTICLE 4

Prolonge le délai de réalisation des études confiées à la SODIAC dans le cadre du Mandat.

ARTICLE 5

Confie à la SODIAC une mission d'accompagnement concernant la concertation relative au projet de l'Ilot Océan.

ARTICLE 6

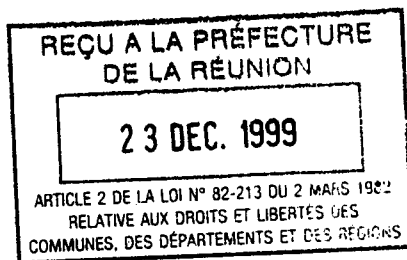
Modifie corrélativement la Convention de Mandat du 7 août 1998 dans les termes prévus au projet d'Avenant n° 1 ci-annexé.

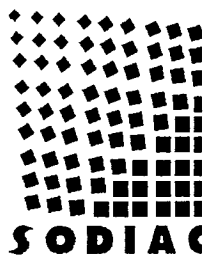
ARTICLE 7

Autorise le Maire à signer ledit Avenant.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **22 DEC. 1999**

LE MAIRE
Michel TAMAYA





Maître d'Ouvrage

Commune de Saint-Denis

Mandataire

SODIAC

AMENAGEMENT DE L'ILOT OCEAN

AVENANT N° 1

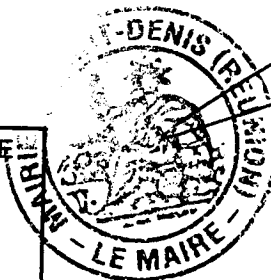
**A LA CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES
DE PROGRAMMATION ET DE FAISABILITE
EN VUE DE L'AMENAGEMENT**

**ANNEXE AU RAPPORT N° 99/7-14
DE L'ILOT OCEAN**

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 14 DEC. 1999

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mardi 14 décembre 1999
et annexé à la Délibération n° 99/7-14

LE MAIRE
Michel TAMAYA



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

23 DEC. 1999

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

30 novembre 1999

ENTRE

la Ville de Saint-Denis représentée par son maire en exercice, Monsieur Michel TAMAYA, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 1995, ci-après dénommée «la Commune» ou «le Concédant»,

D'UNE PART,

ET

la SODIAC, Société d'Aménagement et de Construction, Société d'Économie Mixte Locale 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, lors de sa séance du 12 septembre 1997 et désignée dans ce qui suit par les mots «la Société», «la SODIAC» ou «le Mandataire»,

D'AUTRE PART,

AYANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE

Par Convention en date du 7 août 1998, la Ville a confié à la SODIAC, un Mandat d'études de programmation et de faisabilité en vue de l'aménagement de l'Ilot Océan.

En cours d'exécution de la mission, il est apparu que si les études techniques, levés topographiques, études de sols ainsi que les études d'urbanisme visant à définir les conditions de réalisation d'un programme immobilier complexe devaient être conduits dans le cadre du Mandat d'études, la programmation commerciale, de boutiques ou de moyennes surfaces avec des enseignes à fort rayonnement orientés vers les loisirs, l'équipement et les jeunes, restauration diversifiée, hôtellerie, multiplexe d'une dizaine de salles, éventuellement activités tertiaires, ne pouvait se réaliser -car elle suppose l'engagement d'investisseurs et d'exploitants pour apporter le crédit nécessaire à l'étude de faisabilité- que de façon indépendante par rapport à l'intervention de la Ville dont la préoccupation est la dynamisation du Centre-Ville, l'accès à tous des espaces publics et la qualification de l'Ilot en cohérence avec les actions menées par ailleurs (TCSP, Carré Piéton, aménagement du Front-de-Mer...).

Il est donc apparu nécessaire à la Ville de modifier le programme des études qu'elle a chargé la SODIAC de faire réaliser en son nom et pour son compte dans le cadre de la Convention précitée afin de supprimer de celui-ci les études de programmation commerciale.

Par ailleurs, la prise de conscience de la nécessité de réduire les études à mener ayant eu pour effet la suspension (puis l'arrêt - Délibération du 14 décembre 1999) de la procédure de consultation lancée par la SODIAC en septembre 1998 pour retenir le bureau d'études qui serait

chargé de mener les études d'urbanisme et de programmation commerciale rend indispensable la prolongation du délai de réalisation des études tel qu'il a été fixé dans le Convention.

Par ailleurs, par Délibération en date du 15 octobre 1999, le Conseil Municipal a déterminé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation nécessaires à la mise en œuvre du projet en application de l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme. Par délibération en date du 14 décembre 1999, il a décidé de confier à la SODIAC dans le cadre de son Mandat une mission d'accompagnement de la mise en œuvre de la concertation. Cette mission sera engagée à la demande expresse de la Collectivité.

En conséquence de tout ce qui précède, la Ville a, par Délibération en date du 14 décembre 1999, approuvé la modification du programme des études et la prolongation du délai de réalisation de ces études et accepté les modifications en résultant de la convention de mandat d'études en ses Articles 2 «Contenu des études», 4 «Entrée en vigueur et délai de réalisation des études» et 5 «Prix des études - Rémunération de la Société».

Il est précisé que bien que les études de programmation soient retirées du programme des études, la rémunération de la Société se trouve inchangée dans la mesure où le délai de réalisation des missions a été prorogé et que la Collectivité confie une mission supplémentaire à la Société au titre de la concertation.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

L'Article 1 «Objet de la Mission» de la Convention du 7 août 1998 est complété par la phrase suivante :

La SODIAC assurera, à la demande expresse de la Collectivité, l'accompagnement dans la mise en œuvre de la procédure de concertation préalable, telle que définie en application de l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, par la Délibération de la Collectivité en date du 14 décembre 1999.

ARTICLE 2

L'Article 2 «Contenu des études» de la Convention du 7 août 1998 est remplacé par l'Article suivant :

Les études devront permettre à la Collectivité d'arrêter une stratégie opérationnelle en vue de l'aménagement de l'Ilot Océan qui constitue un enjeu important pour la mutation et la redynamisation de l'activité commerciale ainsi que de la fréquentation du Centre-Ville, ceci, au regard des améliorations de déplacements que vont apporter la mise en service du TCSP, entre le Chaudron et l'Hôtel de Ville, des modifications générées par la mise en place de rues pié-

tonnes et les facilités d'accès aux implantations commerciales de la périphérie (Boulevard Sud/ Front-de-Mer) ou celles qui peuvent naître le long des futurs axes structurants.

Le document de synthèse qui sera fourni à la Collectivité sera l'aboutissement des étapes (et études) suivantes :

- bilan foncier : périmètre, état foncier, acquisitions foncières amiables ou par voie d'expropriation, partenariats...
- levés topographiques, enquêtes de servitudes et de réseaux,
- analyse du site : définition des contraintes et potentialités :
 - qualités intrinsèques du site,
 - le site dans son environnement notamment du point de vue des déplacements et du stationnement dans l'agglomération,
 - les objectifs de la collectivité, notamment au regard des équipements et des espaces publics ;

opération de Centre-Ville, l'Ilot Océan doit mobiliser les initiatives et les investissements privés pour notamment compléter en le faisant évoluer l'appareil commercial existant et lui permettre de faire face aux commerces de périphérie mais sans oublier que l'Ilot Océan doit aussi devenir un lieu social d'échanges et de loisirs, passerelle entre le Centre-Ville et le Front-de-Mer.

- Pour mémoire, les études de programmation commerciale réalisées par ailleurs, seront mises à la disposition de l'urbaniste qui les prendra en compte pour la formulation de ces propositions.

- Propositions :

Cette deuxième phase devra déterminer la faisabilité technique du projet et fournir les éléments nécessaires pour lancer, éventuellement, la procédure opérationnelle de ZAC : SHON, volumes bâtis, retraits, axes de composition, espaces publics ...

En tout état de cause, ce dossier comprendra un ou plusieurs périmètres d'intervention, la définition d'un programme global d'aménagement, un bilan financier prévisionnel des dépenses et des recettes, un calendrier de mise en œuvre prévoyant éventuellement plusieurs tranches.

ARTICLE 3

L'Article 4 «Entrée en vigueur des études - Délais de réalisation des études» de la Convention du 7 août 1998 est modifié en ce qui concerne le paragraphe 2 qui devient :

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

ARTICLE 4

L'Article 5.1 de la Convention du 7 août 1998 «Prix des études - Rémunération de la Société» est remplacé par le présent Article.

2.1 – 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 compte de la Collectivité, tels qu'ils résulteront notamment des mémoires et factures, taxes comprises, y compris les indemnités de résiliation anticipées 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 :

- | | | |
|--|-----------|----|
| - bilan foncier, son coût estimé à 20 000 F HT n'est pas pris en compte au titre des prestations de tiers, il sera exécuté par la SODIAC dans le cadre de sa rémunération forfaitaire indiquée ci-après. | pm | |
| - topographie, enquête de servitudes, de réseaux | 24 000 F | HT |
| - reconnaissance de sols, études géotechniques | 27 000 F | HT |
| - études d'urbanisme : analyse du site, contraintes et potentialités | 200 000 F | HT |

- les qualités intrinsèques du site,
- le site et son environnement
- les orientations d'urbanisme
- dossier de synthèse / faisabilité (technique et urbanisme)

Il présente l'aboutissement de l'étude de programmation et de faisabilité et bénéficie de la prestation effectuée par ailleurs par un programmiste commercial

- | | | |
|--|-----------|-----|
| - concertation préalable et frais divers (tirages, publicité...) | 23 000 F | HT |
| soit un coût global approximatif de | 274 000 F | HT |
| soit | 300 000 F | TTC |

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.

L'Article 5.2 «Rémunération de la Société» de la Convention du 7 août 1998 reste inchangé.

La rémunération de la SODIAC est inchangée à la valeur forfaitaire de 160 000 F HT, TVA en sus aux taux en vigueur, soit 175 200 F TTC.

Cette rémunération tient compte des délais prolongés ainsi que de la mission d'accompagnement de la procédure de la concertation préalable.

ARTICLE 5

Les autres Articles de la Convention du 7 août 1998 restent inchangés.

Fait à Saint-Denis,
en exemplaires,
Le

Le Directeur de la SODIAC
Eric WUILLAI

Le Maire de la Commune de Saint-Denis
Michel TAMAYA