

RAPPORT N° 02/2-21
au Conseil Municipal

OBJET

RESTRUCTURATION URBAINE DE DEUX ILOTS
DES RHI DU BUTOR ET MULTISITES EST

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES AVEC LA SEDRE

A la fin des années 80, la SEDRE a été désignée par la Commune en qualité de Concessionnaire de deux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre :

- la RHI du Butor,
- et la RHI Multisites Est, au Chaudron.

Ces opérations se sont concrétisées sur le terrain par l'éradication de l'habitat insalubre recensé, le suivi social des personnes concernées et la réalisation de 347 Logements Locatifs aidés.

La livraison, fin 2001, des dernières opérations immobilières des programmes précités marque l'aboutissement réussi d'un processus d'actions sur ces sites, menées prioritairement dans une optique sociale de suppression des bidonvilles.

Pour compléter l'intervention effectuée, il apparaît nécessaire aujourd'hui de bénéficier d'une réflexion transversale sur le potentiel urbain et les modalités de restructuration de deux îlots spécifiques de ces deux opérations, à savoir :

- «3 et 4» de la RHI du Butor,
- et «Impasse du Temple» de la RHI Multisites Est.

Conformément aux dispositions des Articles 1984 et suivants du Code Civil, L. 300-4, R. 321-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, je vous propose de confier les études de restructuration urbaine de ces deux îlots à la SEDRE dans le cadre d'un mandat d'études.

La SEDRE aura pour mission de piloter et de coordonner les études de restructuration urbaine des deux îlots précités, lesquelles doivent permettre de définir in fine les conditions de faisabilité techniques, administratives et financières de ces projets urbains de recomposition d'espaces bâtis.

Au vu de ces éléments, il reviendra au Conseil Municipal de se prononcer sur l'opportunité des opérations, d'en arrêter précisément les périmètres d'intervention et les programmes, et d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle.

RAPPORT N° 02/2-21

Le coût de cette mission est estimé à 53 000 € HT (57 505 € TTC), et se décompose de la manière suivante :

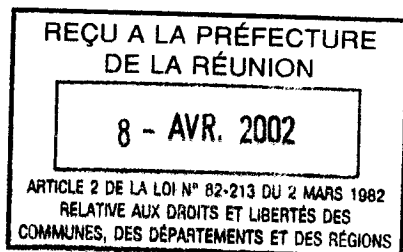
- . intervention des prestataires de services (tiers) 38 000 € HT,
- . intervention de la SEDRE pour la mission foncière (forfait) 3 000 € HT,
- . rémunération de la SEDRE pour le pilotage des études (forfait) 12 000 € HT.

Je vous demande :

- d'approuver la Convention de Mandat à passer avec la SEDRE pour les études de restructuration urbaine de deux îlots des RHI du Butor et Multisites Est, au Chaudron ;
- de m'autoriser à signer cet acte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/2-21
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 mars 2002

OBJET

RESTRUCTURATION URBAINE DE DEUX ILOTS
DES RHI DU BUTOR ET MULTISITES EST

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES AVEC LA SEDRE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300.4, R. 321.20 et suivants ;

Sur le RAPPORT N° 02/2-21 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur FOURTOY Jean-Pierre, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(6 abstentions, dont 2 votes par procuration)

ARTICLE 1

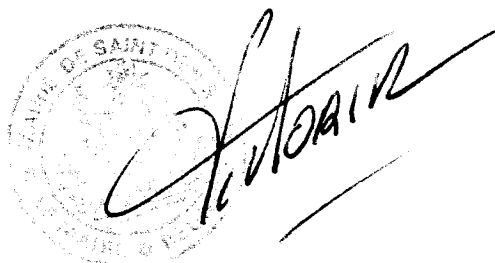
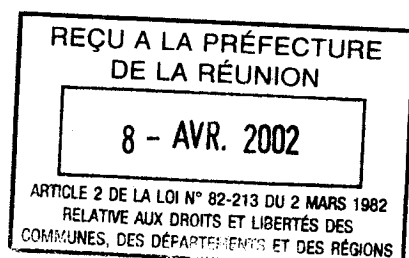
Approuve la Convention de Mandat à passer avec la SEDRE pour les études de restructuration urbaine de deux îlots des RHI du Butor («3 et 4») et Multi-sites Est, au Chaudron («Impasse du Temple»).

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer cet acte.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 1^{er} AVR. 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONVENTION DE MANDAT *

**ETUDES DE RESTRUCTURATION URBAINE
DE DEUX ILOTS
DES RHI DU BUTOR ET MULTISITES EST**

* notifiée à la SEDRE, le



**SOCIETE
D'EQUIPEMENT
DU DEPARTEMENT
DE LA REUNION**

MARS 2002

ENTRE

la **Commune de Saint-Denis**, représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Maire en exercice en vertu de la Délibération n° 01/2-01 du Conseil Municipal en séance du 16 mars 2001,

ci-après dénommée «la Commune» ou «la Commune contractante»,

d'une part,

ET

la **Société d'Equipement du Département de La Réunion**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2 400 000 €, dont le siège est 53 Rue de Paris à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce sous le numéro 73 B 49, représentée par Monsieur Georges-Marie DAVRINCHE, Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration en séance du 14 avril 1989,

ci-après dénommée par la «SEDRE» ou «la Société», ou la «SEM d'aménagement»,

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

A la fin des années 80, la SEDRE a été désignée par la Commune en qualité de Concessionnaire de deux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre :

- la RHI du Butor,
- et la RHI Multisites Est, au Chaudron.

Ces opérations se sont concrétisées sur le terrain par l'éradication de l'habitat insalubre recensé, le suivi social des personnes concernées et la réalisation de 347 Logements Locatifs aidés.

La livraison, fin 2001, des dernières opérations immobilières des programmes précités marque l'aboutissement réussi d'un processus d'actions sur ces sites, menées prioritairement dans une optique sociale de suppression des bidonvilles.

Pour compléter l'intervention effectuée, il apparaît aujourd'hui nécessaire de bénéficier d'une réflexion transversale sur le potentiel urbain et les modalités de restructuration de deux îlots spécifiques de ces deux opérations, à savoir :

- «3 et 4» de la RHI du Butor,
- et «Impasse du Temple» de la RHI Multisites Est.

Conformément aux dispositions des Articles 1984 et suivants du Code Civil, L. 300-4, et R. 321-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a, par Délibération n° 02/2-.. en séance du 27 mars 2002, décidé de confier les études de restructuration urbaine de ces deux îlots, en son nom et pour son compte, à la SEDRE dans le cadre d'un Mandat d'études régi par les textes susvisés et les dispositions de la présente Convention.

La SEDRE aura pour mission de piloter et de coordonner les études de restructuration urbaine des deux îlots précités, lesquelles doivent permettre de définir in fine les conditions de faisabilité techniques, administratives et financières de ces projets urbains de recomposition d'espaces bâtis.

Au vu de ces éléments, il reviendra au Conseil Municipal de se prononcer sur l'opportunité des opérations, d'en arrêter les périmètres d'intervention et les programmes, et d'en préciser les modalités de réalisation.

La présente Convention a pour objet d'établir la nature, le contenu et les conditions de réalisation de la mission confiée à la SEDRE et les modalités suivant lesquelles elle les réalisera, ainsi que les conditions de financement.

La Commune a désigné son Maire, Monsieur René-Paul VICTORIA, comme personne compétente pour la représenter et pour l'application de la présente Convention, notamment pour donner son accord sur les avants-projets et pour approuver le choix des co-contractants.

ARTICLE 1 OBJET DE LA MISSION

La Commune charge la SEDRE, qui accepte, de faire procéder en son nom et pour son compte, dans les conditions définies ci-après, aux études pré-opérationnelles de restructuration de deux îlots urbains situés pour l'un dans le quartier du Butor à l'angle des Rues Léopold Rambaud et du Dancing et pour l'autre à l'angle des Rues Eudoxie Nongé et du Boulevard du Chaudron.

Ces études devront conduire à l'établissement d'un diagnostic exhaustif des caractéristiques du bâti existant et de son organisation, et proposer une stratégie de restructuration avec indication des méthodes et démarches de mise en œuvre.

La SEDRE devra :

- 1) fixer les conditions du bon déroulement de l'étude ;
- 2) proposer à la Commune les tiers auxquels il sera fait appel, étant entendu qu'aucun engagement ne saurait être pris sans l'accord de la Commune ;

- 3) préparer et passer, au nom et pour le compte de la Commune, les contrats avec les tiers, en assurer le suivi et en effectuer les paiements ; pour ce faire, dans tous les contrats qu'elle passe pour l'exécution de la mission de Mandataire, la SEDRE devra avertir le co-contractant de ce qu'elle agit en qualité de Mandataire de la Commune et, par voie de conséquence, les dispositions du Code des Marchés Publics applicables à la Commune sont applicables à la SEDRE pour ce qui concerne les modes de dévolution des marchés ;
- 4) plus généralement, assurer une mission de coordination de l'ensemble des études ponctuelles confiées à des tiers, et d'information permanente de la Commune de l'état d'avancement des études ;
- 5) participer à l'information du public.

La SEDRE reçoit de la Commune les pouvoirs nécessaires pour l'accomplissement de cette mission de Mandat relevant des Articles L. 300-4 alinéa 3 et R. 321-20 du Code de l'Urbanisme et de l'Article 5-1 de la Loi du 7 juillet 1983 sur les SEML.

En aucun cas, la SEDRE ne pourra agir en justice, tant en demande qu'en défense, pour le compte de la Commune.

ARTICLE 2 CONTENU DES ETUDES ET DELAIS

L'étude proposera des scénarios de restructuration d'îlots qui intègre à la fois, les interventions publiques et les initiatives privées possibles.

L'étude comportera quatre phases :

2.1 Phase diagnostic

- Collecte des données (études déjà existantes et complément actualisé au niveau du bâti, de la trame viaire, de l'état foncier, occupation, de l'urbanisme réglementaire...)
- présentation des atouts et contraintes ;
- analyse des potentialités urbaines ;
- croisement et compatibilité avec les projets structurants communaux (ligne TCSP, Front-de-Mer, périmètre GPV...)
- délai de 1 mois.

2.2 Etablissement d'un programme

- Evolution et analyse du marché de l'immobilier ;
- établissement des bases d'une programmation (degré de mixité entre logements, services et activités) ;
- délai de 1 mois.

2.3 Proposition de composition urbaine

- A partir du programme validé, élaboration de scénarios d'évolution urbaine détaillant :
 - la structuration des îlots (trame viaire, aire de constructibilité, les axes de composition, les cheminements piétons),
 - la forme urbaine (épannelage, volumétrie...),
 - la cohérence architecturale,
 - la continuité des façades ;
- délai de 2 mois.

2.4 Faisabilité et programmation des opérations

- Elaboration des scénarios d'aménagement (aspects technique, administratif, juridique...) intégrant le partenariat privé possible,
- détermination d'un cadre administratif et d'un planning opératoire,
- établissement d'un bilan financier prévisionnel d'opération après fixation de ratios de prix selon les types d'occupation,
- délai de 2 mois.

ARTICLE 3 CONDITIONS D'EXECUTION DES ETUDES

La SEDRE accomplira sa mission en conformité avec les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur, en accord avec la Commune.

La Commune s'engage à fournir à la SEDRE, dès l'approbation de la présente Convention, toutes les données non encore en possession de la SEDRE.

Elle s'engage à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires des services publics, des administrations et des particuliers dans le recueil de données afin d'aider la SEDRE dans l'accomplissement de sa mission.

Pour l'exécution de sa mission, la SEDRE fera appel, en accord avec la Commune, aux hommes de l'art dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, paraît indispensable ; elle pourra également faire appel 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.

La SEDRE déclare, ce que la Commune reconnaît, qu'elle ne peut prendre aucune responsabilité personnelle, ni garantir le résultat des études sous-traitées concernant les études de sol. La SEDRE s'engage toutefois, pendant la durée de la Convention,

après qu'elle aura communiqué tous les éléments du dossier et sur demande du concédant, à poursuivre en justice les tiers ayant commis des fautes lourdes dans l'exercice de leurs missions. Les frais et les dommages et intérêts qui résulteront de cette procédure seront imputés au compte de l'opération.

Il est précisé que les missions confiées à la SEDRE ne constituent pas une mission de maîtrise d'œuvre.

La SEDRE est responsable de sa mission dans les conditions prévues aux Articles 1992 et suivants du Code Civil. De ce fait, elle n'est tenue envers le maître d'ouvrage que de la bonne exécution des attributions dont elle a personnellement été chargée par celui-ci.

La Commune et les services publics partenaires seront tenus régulièrement informés de l'avancement des études. A cette fin, la SEDRE s'engage à avertir dans les délais nécessaires le Maire et les chefs desdits services de toutes réunions qu'elle organisera en vue de leur représentation.

Lorsque la Commune jugerait opportunes des actions de communication, la SEDRE s'attachera à constituer et rassembler les supports de ces actions dans le but d'en informer le public sur l'opération envisagée et les études en cours.

La SEDRE rendra compte régulièrement à la Commune pendant toute la durée des études des observations et sujétions qu'elle aura recueillies et en fera la synthèse afin de lui proposer des ajustements au contenu des études.

La SEDRE s'engage à participer à toutes réunions demandées par la Commune ayant pour objet l'examen de problèmes concernant l'opération envisagée.

ARTICLE 4 ENTREE EN VIGUEUR **DELAIS D'EXECUTION DES ETUDES**

Notification sera faite à la SEDRE de la présente Convention qui prendra effet à compter de la date de réception par elle du document visé par les services de l'Etat.

Les études devront être réalisées dans un délai de 6 mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente Convention, sauf prorogation contractuelle.

Ce délai sera, le cas échéant, majoré :

- ⇒ de la durée de l'empêchement de la SEDRE ou de l'un de ses sous-traitants pour cas de force majeure,
- ⇒ des jours de retard consécutifs à la grève, à la mise en redressement ou liquidation judiciaire d'un sous-traitant de la SEDRE,
- ⇒ du temps nécessaire à la Commune pour procéder à l'examen et à la validation des documents intermédiaires qui lui seront soumis en cours d'étude.

ARTICLE 5 COÛT DES ETUDES

Le coût forfaitaire des études et interventions, telles que définies précédemment, est convenu déterminable et variera en fonction du coût définitif des études qu'il est prévu de sous-traiter.

Ce prix est fixé provisoirement à la somme des éléments suivants.

5.1 Etudes et interventions devant être confiées à des tiers par la SEDRE

La Commune devra à la SEDRE mandataire le remboursement, franc pour franc, de l'ensemble de ses débours effectués d'ordre et pour le compte de la Commune, tels qu'ils résulteront, taxes comprises des factures et mémoires.

Le coût d'intervention de ces tiers (urbaniste, architectes, BET VRD, société de tirages et de reproductions...) est évalué à 38 000 € HT, soit 41 230 € TTC selon le taux de TVA actuellement en vigueur (8,5 %).

Ce coût sera éventuellement majoré des indemnités de résiliation anticipée dans l'hypothèse où ces résiliations auraient été imposées du fait de la Commune.

5.2 Etudes et prestations de la SEDRE

Pour la mission foncière (état parcellaire détaillé, recherche de propriété et d'occupation des bâtiments...) la rémunération de la Société est fixée à 3 000 € HT, soit 3 255 € TTC selon le taux de TVA actuellement en vigueur (8,5 %).

Pour la mission générale de pilotage et de coordination des études, la rémunération de la SEDRE est fixée forfaitairement à 12 000 € HT, soit 13 020 € TTC selon le taux de TVA actuellement en vigueur (8,5 %).

ARTICLE 6 MODALITES DE PAIEMENT

6.1 Perception de subventions

La Commune autorise la SEDRE à solliciter et à percevoir en son nom des subventions pour la réalisation des études.

L'encaissement de ces subventions viendra en déduction des débours constatés par la Société au vu de l'état d'avancement des études.

6.2 Remboursement des débours

Dès réception des factures reçues des tiers, la SEDRE en adresse copie à la Commune qui devra dans un délai de 30 jours réunir les fonds nécessaires au règlement.

Toute somme non payée à l'échéance portera automatiquement intérêt moratoire au taux et dans les conditions prévues en matière de marchés publics et, ce, en sus de la mise à la charge de la Commune des frais financiers supportés par la Société de fait du règlement des tiers ainsi qu'il est dit à l'Article 5.

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 pré-financement prévu à l'Article 6.3 ci-dessous.

6.3 Rémunération de la Société pour sa mission de Mandataire

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

- Au titre de la mission foncière :
 - 3 000 € HT à la remise du dossier foncier.
- Au titre du pilotage et de la coordination des études :
 - 4 000 € HT à la remise du dossier diagnostic,
 - 4 000 € HT à la remise des propositions de composition urbaine,
 - 4 000 € HT à la remise du dossier final «faisabilité et programmation des opérations».

6.4 Préfinancement

Dans la limite d'un plafond de 57 705 €, la Commune demande à la SEDRE de préfinancer les dépenses d'études de la présente Convention et d'assurer le paiement des interventions confiées à des tiers. La durée du préfinancement ne saurait dépasser le 30 juin 2003.

Il sera réglé selon les modalités suivantes :

si la Commune décide de confier la réalisation de(s) l'opération(s) à la Société, le coût de l'ensemble des études et des interventions sera pris en compte dans le bilan de(s) l'opération(s) à compter de l'entrée en vigueur de la Convention d'aménagement, ainsi que les frais financiers exposés par la Société pour assurer leur préfinancement, au taux auquel elle se sera procuré les fonds ;

si la commune ne donne pas suite aux études, elle devra procéder au règlement des sommes dues à la Société sur présentation de factures établies dans un délai de 2 mois suivant la décision de ne pas donner suite aux études ;

si la Commune décide d'engager l'(les) opération(s), mais de ne pas en confier la réalisation à la Société, elle supportera entièrement et définitivement le coût de l'ensemble des études et interventions, majoré des frais financiers du préfinancement supportés par la Société ; les sommes dues à la Société, au titre de la présente Convention, seront facturées dans un délai de 2 mois suivant la décision d'engager la réalisation de l'(les)opération(s).

ARTICLE 7 APPROBATION DES ETUDES PAR LA COMMUNE

Le résultat des études sera présenté à l'approbation de la Commune par la SEDRE.

A titre indicatif, la Commune pourrait passer une nouvelle Convention pour la réalisation des opérations de construction qui s'ensuivent auprès de la SEDRE si un accord était trouvé.

ARTICLE 8 RESILIATION

La Commune peut résilier la présente Convention moyennant le respect d'un préavis de 1 mois, sauf carence manifeste de la part de la SEDRE.

Dans tous les cas, la Commune devra régler immédiatement à la SEDRE la totalité des sommes qui lui sont dues en remboursement des dépenses et frais financiers engagés d'ordre et pour compte et à titre de rémunération.

Elle devra assurer la continuation de tous les contrats passés par la SEDRE pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée desdits contrats.

ARTICLE 9 PENALITES

Sans préjudice des cas de résiliation pour faute visée à l'Article précédent, la SEDRE sera responsable de sa mission dans les conditions précisées à l'Article 3.

Les pénalités qui pourront être dues et qui ne pourront en aucun cas excéder le montant de sa rémunération seront fonction de l'importance des fautes commises et du préjudice subi. A défaut d'accord entre les parties à la présente Convention, les pénalités seront fixées par le juge.

ARTICLE 10 PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente Convention deviennent la propriété de la Commune, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

ARTICLE 11 DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Commune à la SEDRE en application de la présente Convention publique d'aménagement seront versées par virement au compte numéro 240 91 3087 ouvert par la SEDRE dans les écritures de la BRED (Banque Régionale d'Escompte et de Dépôts).

ARTICLE 12 COMMUNICATION AU REPRESENTANT DE L'ETAT

En application de l'Article 6 alinéa 2 de la Loi du 7 juillet 1983 relative aux SEML, la SEDRE communiquera la présente Convention au représentant de l'Etat dans le Département où se trouve son siège social dans les 15 jours de la date à laquelle elle en aura reçu notification, comme indiqué à l'Article 4.

ARTICLE 13 LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution de la présente Convention de Mandat sera de la compétence du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Fait à Saint-Denis,
Le

Pour la SEDRE

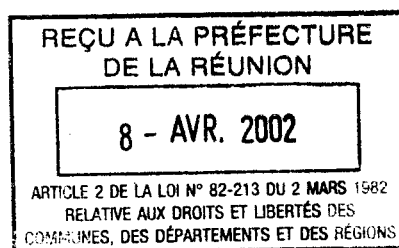
Pour la Commune de Saint-Denis

Le Directeur Général
Georges-Marie DAVRINCHE

Le Maire
René-Paul VICTORIA

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mercredi 27 mars 2002
et annexé à la Délibération n° 02/2-21

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



ANNEXES

- . **BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**
- . **PLAN DE SITUATION**
- . **PLAN DES PERIMETRES DES ILOTS**

Bilan financier prévisionnel

1° INTERVENTION DES TIERS

. Urbaniste, architectes, BET VRD... 38 000 € HT

2° PRESTATION DE LA SEDRE

. Dossier foncier 3 000 € HT

3° REMUNERATION DE LA SEDRE

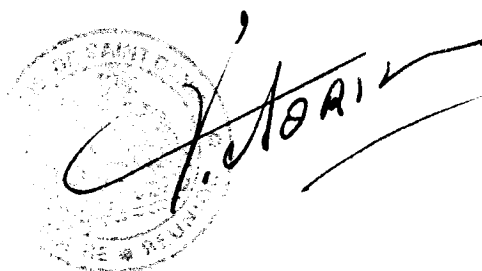
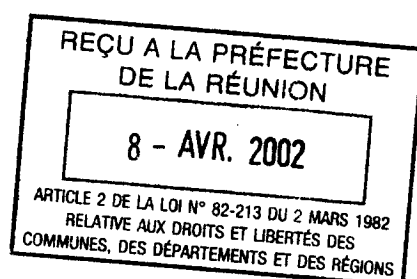
. Pilotage des études 12 000 € HT

TOTAL HT	53 000 €
TVA (8,5 %)	4 505 €

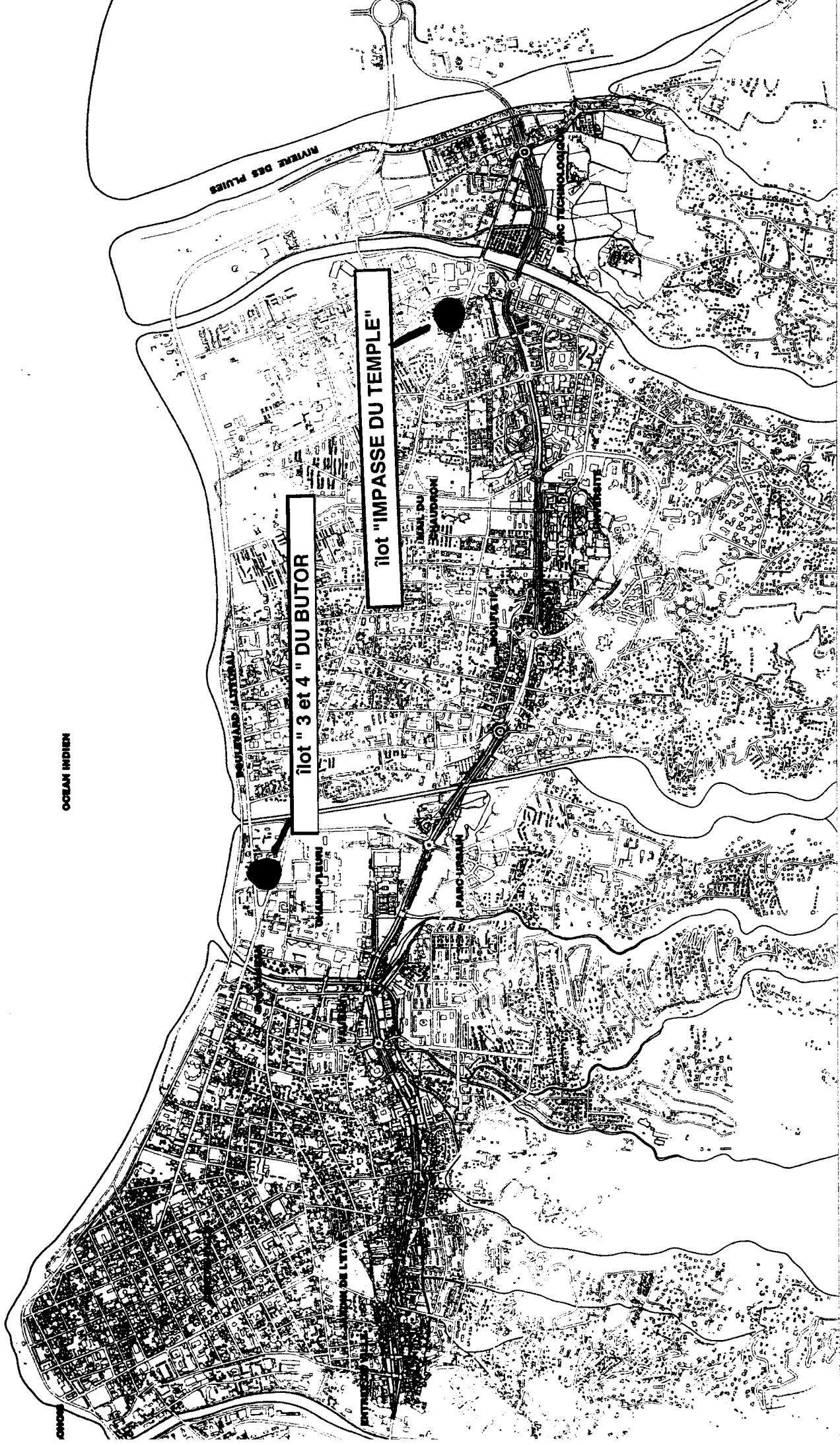
TOTAL TTC	57 505 €
-----------	----------

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mercredi 27 mars 2002
et annexé à la Délibération n° 02/2-21

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



PLAN DE SITUATION



OCEAN INDIEN

RIVIERE DES PLUIES

îlot "3 et 4" DU BUTOR

îlot "IMPASSE DU TEMPLE"

PAC TECHNOLOGIQUE

CHOC

Secteur du BUTOR

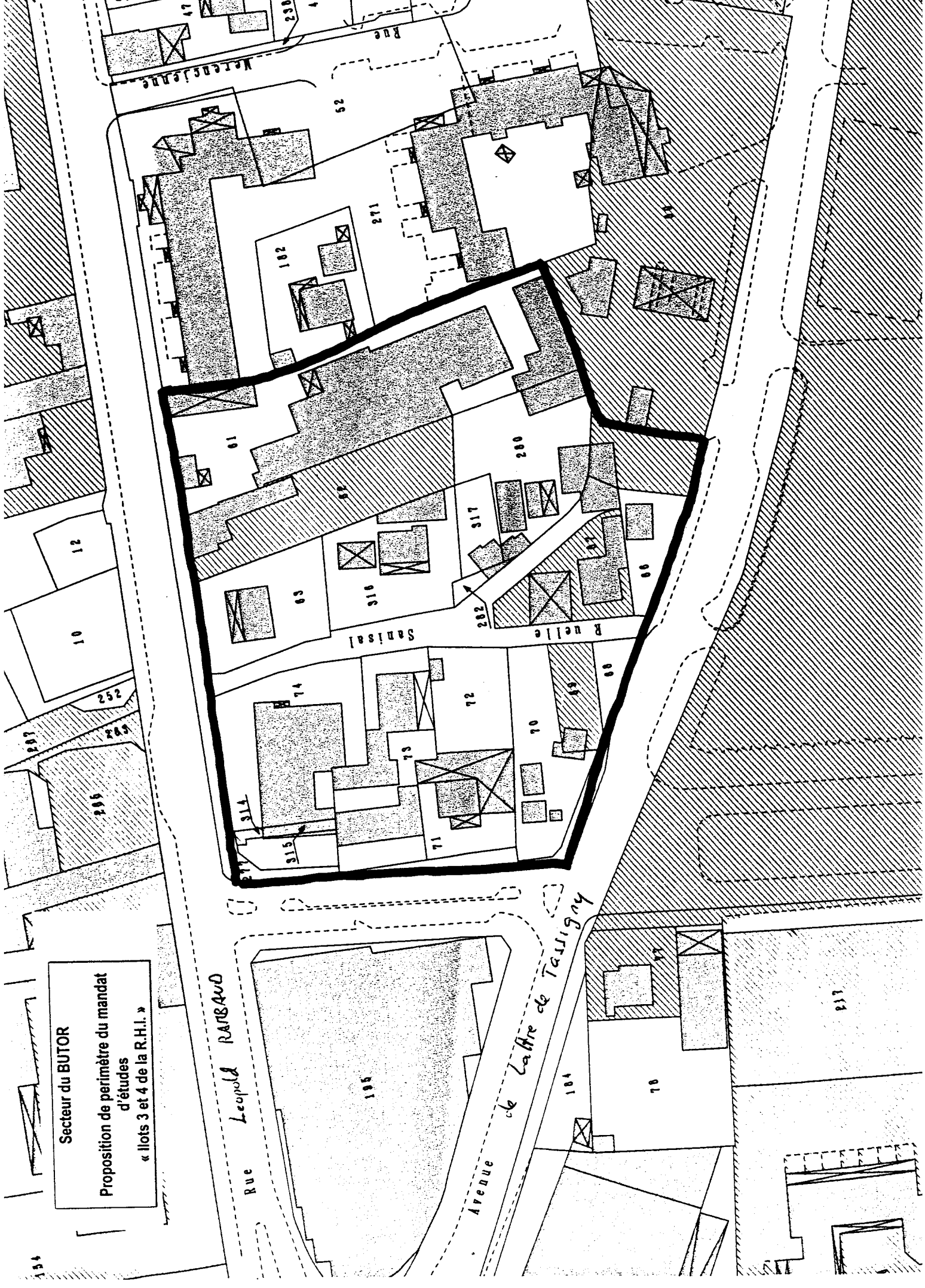
Proposition de périmètre du mandat
d'études
« Ilots 3 et 4 de la R.H.I. »

Rue Leopold RABAUD

Avenue de Lafrère de Tassigny

SANISAL

Ruelle



ILOT IMPASSE DU TEMPLE
Proposition du périmètre du mandat d'études

