

RAPPORT N° 02/4-38
au Conseil Municipal

OBJET

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES AVEC LA SEDRE
POUR L'URBANISATION DU SECTEUR DES CAPUCINES (COLLINE DES CAMELIAS)

Un lotissement, dénommé « lotissement les Capucines » a été autorisé par la Commune de Saint-Denis en 1965 sur le quartier de la Colline des camélias.

Depuis cette date, ce lotissement n'a été que partiellement réalisé (7 permis de construire délivrés sur 140 parcelles) alors que l'ensemble des terrains a été vendu en pleine propriété à de nombreux particuliers et que les travaux de viabilité prévus dans la demande de lotissement n'ont jamais été réalisés par le lotisseur.

Cette situation technique, administrative et juridique, contraire à la réglementation en vigueur en matière de lotissement, a pour conséquence :

- la caducité de l'arrêté de lotir délivré (l'appellation « lotissement les Capucines » n'a plus de fondement juridique).
- Un blocage total du processus d'urbanisation du site renforcé par une inscription au POS de la quasi-totalité du secteur concerné en zone NA strict.

La Commune est confrontée à cette situation de statu quo alors que la phase actuelle de révision du POS et d'élaboration du PLU, lancée le 5 octobre 2001 est une opportunité à saisir pour replacer cette opération dans un processus d'urbanisme pour une réalisation conforme aux dispositions en vigueur en matière réglementaire.

Dans cette perspective, la Commune souhaite disposer d'éléments d'appréciation visant à identifier des scénarii de faisabilité tant sur les plans administratif, juridique, financier que technique.

Conformément aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil, des articles L300-4 et R321.20 et suivants du Code de l'Urbanisme, il est proposé de confier les études d'urbanisation du « secteur des Capucines » sur le quartier de la Colline des Camélias à la SEDRE dans le cadre d'un mandat d'études régi par les textes susvisés et dont la convention est jointe en annexe.

La SEDRE aura donc pour mission de piloter et de coordonner les études d'urbanisation du secteur précité. Elles doivent permettre de définir in fine, les conditions de faisabilité technique, administrative, juridique et financière de ce projet urbain.

RAPPORT N° 02/4-38

Au vu de ces éléments, il reviendra à la Commune de se prononcer sur l'opportunité de cette opération, d'en arrêter le périmètre d'intervention, le programme et d'en préciser les modalités de réalisation.

Le coût estimatif de cette mission est estimé à 45.000 € HT (48.825 € TTC) et se décompose de la manière suivante :

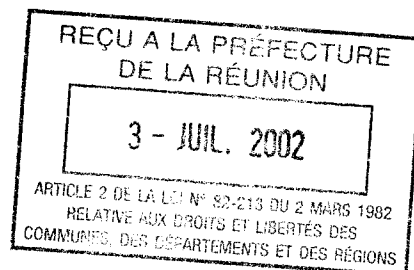
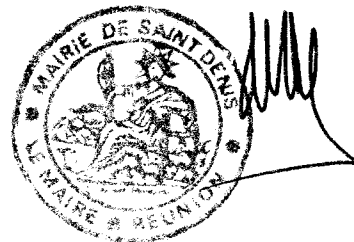
*Intervention des prestataires de services (Tiers)	35.000 € HT, soit : 37.975 € TTC
*Rémunération de la SEDRE pour le pilotage des études (Forfait)	10.000 € HT, soit : 10.850 € TTC

Je vous demande :

- d'approuver le principe et les termes de cette convention de mandat d'études avec la SEDRE ;
- de m'autoriser à signer ladite convention.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Pour le Maire absent
Dominique FURNEL
Le 2^{ème} Adjoint au Maire**



COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

**DELIBERATION N° 02/4-38
du Conseil Municipal
en séance du samedi 22 juin 2002**

OBJET

**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES AVEC LA SEDRE
POUR L'URBANISATION DU SECTEUR DES CAPUCINES (COLLINE DES CAMELIAS)**

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 ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Sur le RAPPORT N° 02/4-38 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

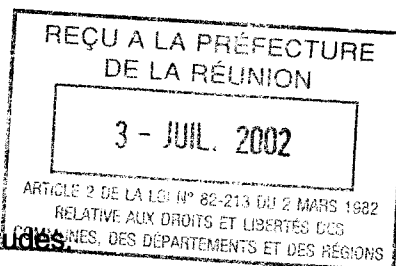
Approuve le principe d'une convention de mandat d'études à confier à la SEDRE pour les études d'urbanisation du secteur des Capucines sur le quartier de la Colline des Camélias.

ARTICLE 2

Approuve les termes de cette convention de mandat.

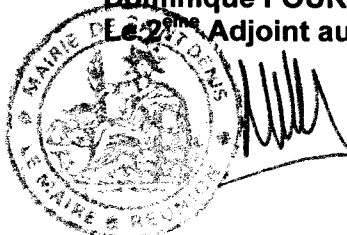
ARTICLE 3

Autorise le Maire à signer la convention de mandat d'études.



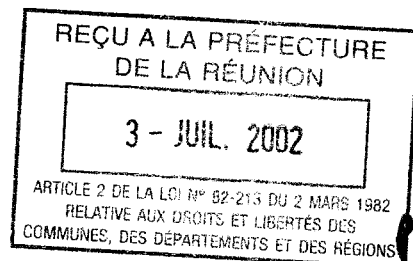
Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 10 1 JUL. 2002

Pour le Maire absent
Dominique FOURNEL
Le 22^{ème} Adjoint au Maire



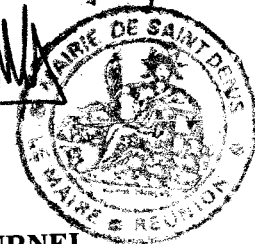


**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES
POUR L'URBANISATION
DU SECTEUR DES CAPUCINES**



ANNEXE AU RAPPORT N° 02/4 - 38

LE MAIRE



Notifié à la Société le

Dominique FOURNEL
2ème Adjoint



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

Mai 2002

ENTRE :

La Commune de Saint-Denis, représentée par Monsieur René Paul VICTORIA, son maire en exercice en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Commune contractante »

d'une part,

ET :

La Société d'Équipement du Département de la Réunion, Société Anonyme d'Économie 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, dans sa séance du 14 avril 1989.

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Un lotissement, dénommé « lotissement les Capucines » a été autorisé par la commune de Saint-Denis en 1965 sur le quartier de la Colline des camélias

Depuis cette date, ce lotissement n'a été que partiellement réalisé (7 permis de construire délivrés sur 140 parcelles) alors que l'ensemble des terrains a été vendu en pleine propriété à de nombreux particuliers et que les travaux de viabilité prévus dans la demande de lotissement n'ont jamais été réalisés par le lotisseur.

Cette situation technique, administrative et juridique, contraire à la réglementation en vigueur en matière de lotissement, a pour conséquence :

- la caducité de l'arrêté de lotir délivré (l'appellation « lotissement les Capucines » n'a plus de fondement juridique).
- Un blocage total du processus d'urbanisation du site renforcé par une inscription au POS de la quasi totalité du secteur concerné en zone NA strict.

La commune est confrontée à cette situation de statu quo alors que la phase actuelle de révision du PLU, lancée le 5 octobre 2001 est une opportunité à saisir pour replacer cette opération dans un processus d'urbanisme pour une réalisation conforme aux dispositions en vigueur en matière réglementaire.

Dans cette perspective, la Commune souhaite disposer d'éléments d'appréciation visant à identifier des scénarii de faisabilité tant sur les plans administratif, juridique, financier que technique. Les solutions veilleront à concilier la préservation de l'intérêt des familles qui sont propriétaires de ces terrains et l'intérêt public en matière d'aménagement du territoire communal.

Conformément aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil, des articles L300-4 et R321.20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé par délibération en date du2002, de confier les études d'urbanisation du « secteur des Capucines » sur le quartier de la Colline des Camélias, 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 donc pour mission de piloter et de coordonner les études d'urbanisation du secteur précité. Elles doivent permettre de définir in fine, les conditions de faisabilité technique, administrative, juridique et financière de ce projet urbain.

Au vu de ces éléments, il reviendra à la Commune de se prononcer sur l'opportunité de cette opération, d'en arrêter le périmètre d'intervention, le programme 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 la personne compétente pour le représenter et pour l'application de la présente convention.

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 d'urbanisation du secteur « des Capucines » dans le quartier de « la Colline des Camélias ».

Ces études devront conduire à l'établissement d'un diagnostic d'ensemble de la situation actuelle, à la proposition d'une stratégie d'urbanisation avec identification des méthodes et démarches à mettre en œuvre pour l'urbanisation de ce secteur.

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 al. 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

Les études comporteront quatre phases :

1.1 : Diagnostic d'ensemble

- situations administrative et juridique du dossier
- droit des acquéreurs des parcelles
- les possibilités réglementaires d'intervention de la Collectivité
- la situation foncière
- le contexte réglementaire au titre du PLU
- les contraintes techniques (topographie, nature du sous-sol...)
- la situation au regard des réseaux (AEP, EU, EP, Electricité, ...)
- l'accessibilité au secteur
- la réceptivité du secteur

Cette phase de diagnostic veillera à actualiser les données existantes.

Délai : 1,5 mois

1.2 : Analyse administrative et juridique particulière

La société analysera sur les plans administratif et juridique et au regard de la réglementation en vigueur, les conditions potentielles de réalisation de cette opération.

Des scénarii seront présentés à la commune ; elle déterminera celui qui servira de support à l'élaboration du dossier opérationnel.

Délai : 1,5 mois

1.3 : Stratégie d'urbanisation – Projet d'ensemble - Programme

Au vu de la phase Diagnostic réalisée et du scénario juridique retenu pour débloquer la situation actuelle, élaboration d'un projet d'ensemble sur la base du programme d'aménagement décidé par la commune.

Délai : 1 mois

1.4 : Dossier opérationnel

Etablissement d'un dossier opérationnel comportant :

- un volet foncier qui établira l'état parcellaire de référence de l'opération d'aménagement,
- un volet financier avec une évolution des dépenses et des recettes de l'opération d'aménagement,
- un planning de réalisation de cette opération,

Délai : 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 et 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'oeuvre, 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 du présent contrat, 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 - COUT 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:

a) 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 (juriste, géomètre, géotechnicien, BET VRD, société de tirages et de reproductions, ...) est évalué à 35.000 € HT, soit 37.975 € 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.

b) Etudes et prestations de la SEDRE

Pour la mission générale de pilotage et de coordination des études, la rémunération de la SEDRE est fixée forfaitairement à 10 000 € HT, soit 10.850 € TTC selon le taux de TVA actuellement en vigueur (8,5 %).

ARTICLE 6 - MODALITÉS 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 de ces 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 Collectivité qui devra dans un délai de 30 jours verser 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 marché public et ce, en sus de la mise à la charge de la Collectivité 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 préfinancement prévu à l'article 6.4 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 :

- 2 000 € HT à la remise du dossier diagnostic
- 2 000 € HT à la remise de l'analyse administrative et juridique particulière
- 3 000 € HT à la remise du dossier de la stratégie d'urbanisation
- 3 000 € HT à la remise du dossier opérationnel

6.4 – Préfinancement

Dans la limite d'un plafond de 48.825 €, la Collectivité 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 de ce préfinancement ne saurait dépasser le 30 juin 2003. Elle sera réglée selon les modalités suivantes :

- Si la commune décide de confier la réalisation de (ou des) l'opération (s) à la Société, le coût de l'ensemble des études et des interventions sera pris en compte dans le bilan de (ou des) 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 deux mois suivant la décision de ne pas donner suite aux études.
- Si la commune décide d'engager l' (ou 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 du présent contrat, seront facturées dans un délai de deux mois suivant la décision d'engager la réalisation de l'opération

ARTICLE 7 - APPROBATION DES ÉTUDES 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 d'aménagement 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 d'un 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 – ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera rendu exécutoire dès la notification à la Société par la Commune, d'un exemplaire revêtu du visa du Contrôle de la Légalité.

ARTICLE 13 - LITIGES

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

Fait à le.....

Pour la SEDRE,

Pour la Commune de Saint-Denis,

Le Directeur Général

Le Maire,

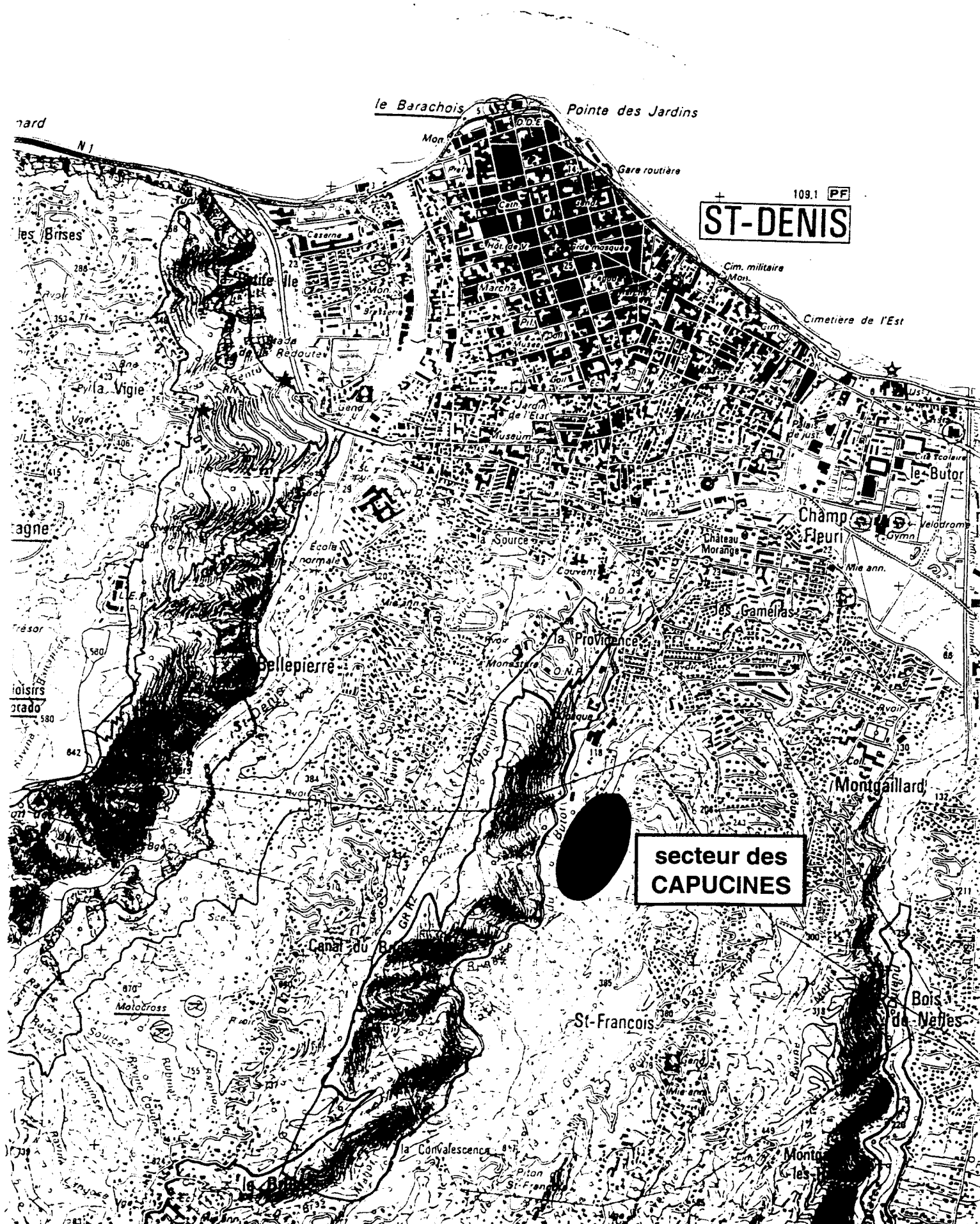
Georges-Marie DAVRINCHE

René Paul VICTORIA

ANNEXES

- **PLAN DE SITUATION**
- **PLAN DU SECTEUR D'INTERVENTION**
- **COUT DES ETUDES DE MANDAT**

PLAN DE SITUATION



109.1 PF
ST-DENIS

**secteur des
CAPUCINES**

PLAN DU SECTEUR D'INTERVENTION



BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

1°) INTERVENTION DES TIERS :

▪ Analyse de la situation juridique et mission d'expertise sur scénarii :	10.000 € HT
▪ Frais de géomètre :	3.000 € HT
▪ Etudes géotechniques :	3.000 € HT
▪ Bureau d'études VRD :	10.000 € HT
▪ Frais d'urbaniste :	5.000 € HT
▪ Tirages et reproductions :	2.000 € HT
▪ Frais divers :	2.000 € HT
SOUS TOTAL =	35.000 € HT

La répartition entre intervenants est indicative et les montants envisagés ne pourront être utilisés pour fixer à ce stade les plafonds d'intervention des tiers concernés.

2°) REMUNERATION DE LA SEDRE :

▪ Mandat d'études :	10.000 € HT
---------------------	-------------

TOTAL HT : 45.000 €

TVA (8,5%) 3.825 €

TOTAL TTC: 48.825 €