

RAPPORT N° 04/4-12
au Conseil municipal

OBJET

RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE

APPROBATION DU CRAC 2003
ET DU PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Dans le cadre du mandat de réalisation qui lui a été confié, la SODIAC est chargée de la réhabilitation du site de l'ancienne gare ferroviaire de Saint-Denis, au nom et pour le compte de la Commune.

Ce mandat prévoit la gestion financière de l'opération.

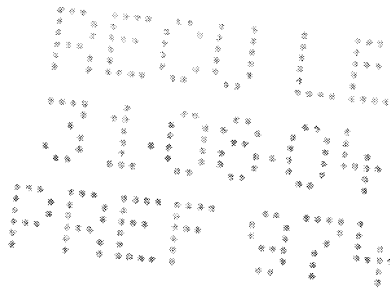
Conformément à ses obligations de mandataire, la SODIAC présente à la collectivité le CRAC (Compte Rendu Annuel au Concédant) au 31 décembre 2003, comprenant :

- un état d'avancement de l'opération,
- les perspectives pour l'année 2004,
- le bilan financier révisé de l'opération.

L'avancement sur l'année 2003 s'est traduit par :

- le démarrage des études de maîtrise d'œuvre de l'ancienne gare ;
- l'attribution d'un marché de géomètre pour les plans topographiques complémentaires ;
- l'attribution d'une mission de CSPS et de contrôleur technique pour toute la durée de l'opération ;
- la mise en place de la consultation pour une étude diagnostic contre les termites et l'amiante.

Pour information, le financement de l'ouvrage se décompose comme suit.



*** Pour les études**

Lors de la séance du Conseil Municipal du 18 décembre 2003, il a été décidé de solliciter de la Région, au titre du FRDE, une subvention à hauteur de 75 % des dépenses d'études éligibles HT.

Le Groupe Technique Tourisme réuni le 18 décembre 2003 a émis sur le projet d'études un avis favorable de principe sous réserve de certaines préconisations à prendre en compte dans la demande de financement.

*** Pour les travaux**

Comme suite à la demande du Groupe Technique Tourisme, les partenaires financiers (FEDER, Région) seront à nouveau sollicités au stade du DCE pour la mise en place du plan de financement correspondant à la phase des travaux.

Le plan de financement des travaux s'établit sur la base du montage financier prévisionnel qui suit.

PLAN DE FINANCEMENT						
	Montant TTC	Montant HT	Union Européenne	Etat	Région	Commune
Dépenses totales en phase travaux (en €)	2 029 470,00 (*)	1 870 480,00				
Dépenses éligibles (en €)	1 668 858,00	1 538 118,00	922 870,00		461 436,00	153 812,00
Dépenses éligibles (en %)		100	60		30	10

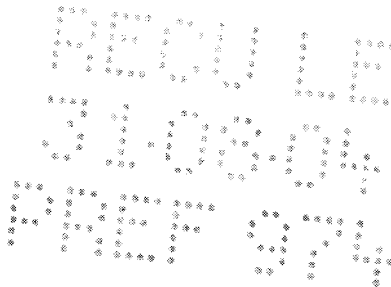
(*) montant TTC de l'opération, hors la phase des études subventionnée par le FRDE

Dans le document joint est annexé le détail du coût prévisionnel de l'ouvrage, ainsi que le plan de trésorerie.

Compte tenu de ces éléments d'informations, je vous demande :

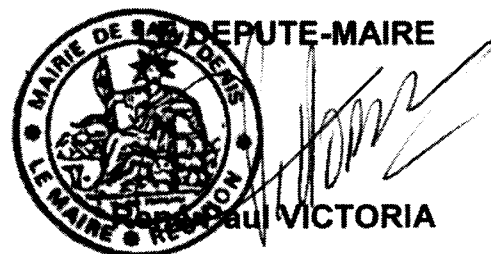
- d'approuver le CRAC au 31 décembre 2003 du mandat de réalisation de l'opération de reconversion de l'ancienne gare faisant apparaître une enveloppe prévisionnelle de 2 210 000,00 € TTC ;
- d'approuver le plan de financement des travaux ;

RAPPORT N° 04/4-12



- de valider la participation financière de la Commune telle qu'elle est prévue au plan de financement des travaux, soit 486 174,00 € dont 153 812,00 € pour les dépenses éligibles HT ;
- de m'autoriser à solliciter les subventions correspondantes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 04/3-12
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 août 2004

OBJET

RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE

APPROBATION DU CRAC 2003
ET DU PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

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 ;

Sur le RAPPORT N° 04/4-12 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Hervé MARODON, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Développement Economique, Tourisme et Coopération, 3° Aménagement du Territoire, et 4° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC au 31 décembre 2003 produit par la SODIAC du mandat de réalisation de l'opération de reconversion de l'ancienne gare faisant apparaître un coût prévisionnel d'ouvrage de 2 210 000,00 € TTC.

ARTICLE 2

Approuve le plan de financement des travaux.

ARTICLE 3

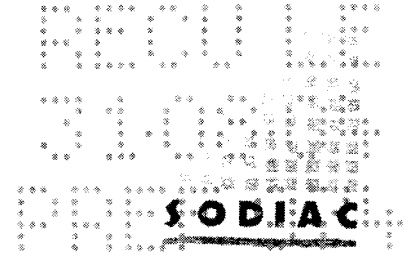
Autorise le Député-Maire à solliciter les subventions correspondantes.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **27 AOUT 2004**



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



CRAC 2003

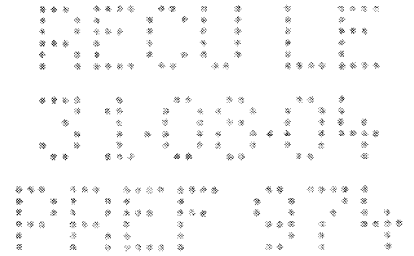
RECONVERSION DE L'ANCIENNE GARE
DE SAINT DENIS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 20/08/2004
En annexe à la Délibération N° 0414-12

LE MAIRE



SOMMAIRE



1 - DONNEES ADMINISTRATIVES ET CONTRACTUELLES.....	4
1.1 – Rappel des données contractuelles du Mandat	4
1.2 – Rappel des délibérations pour passation de marché	4
2 – PRESENTATION DE L'OPERATION	5
3 – ETAT DES REALISATIONS AU 31/12/2003.....	7
3.1 – Les études.....	7
3.2 – Le financement des études	7
4 – PERSPECTIVES.....	8
4.1 – Les études.....	8
4.2 – Les travaux.....	8
4.3 – Le financement des travaux	9
5 – BILAN.....	9
5.1 – Dépenses (exprimées en € TTC)	9
5.2 – Recettes (exprimées en € TTC)	10
6 – TRESORERIE.....	10
7 – ANNEXE	10

PREAMBULE

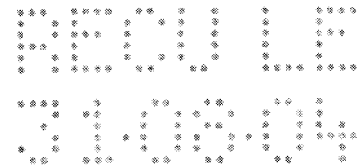


Le présent Compte Rendu d'Activité à la Collectivité concerne la reconversion du site et des bâtiments de l'ancienne gare situés entre la RN1 et le bord de mer.

Il est établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et 8 février 1995 et en application de la convention de mandat.

Ce rapport vise à présenter à la Ville de Saint-Denis Mandant, une description de l'avancement de l'opération en termes physique et financier, notamment afin de lui donner les moyens de suivre le déroulement de l'opération et lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour maîtriser l'évolution de l'opération.

1 - DONNEES ADMINISTRATIVES ET CONTRACTUELLES



1.1 – Rappel des données contractuelles du Mandat

- ❖ Autorisation de confier une convention de réalisation à la SODJAC
Conseil municipal du 30/09/2003, Délibération n° 03/4-07, Convention signée
le 13/10/2003, Reçue en Préfecture le 13/10/2003, Notifiée le 20/10/2003,

La convention de Mandat expire au terme de la garantie de parfait achèvement et de la reddition définitive des comptes.

- ❖ Approbation du programme de l'opération et de l'enveloppe financière prévisionnelle

Dans le cadre de la délibération citée ci-dessus. Ces 2 documents constituent les annexes 1 et 2 à la convention de mandat.

1.2 – Rappel des délibérations pour passation de marché

Marché de maîtrise d'oeuvre

- ❖ Adoption de la procédure de désignation, marché négocié passé après avis d'un jury et autorisation donnée au mandataire d'engager la procédure

Conseil municipal du 30/09/2003, Délibération n° 03/4-07, Reçue en Préfecture le 13/10/2003,

- ❖ Attribution du marché de maîtrise d'oeuvre et autorisation donnée au mandataire de signer le marché de maîtrise d'oeuvre

Conseil municipal du 18/12/2003, Délibération n° 03/7-33, Reçue en Préfecture le 30/12/2003,

2 – PRESENTATION DE L'OPERATION

2-1 INTENTIONS GENERALES

La Ville de Saint-Denis a décidé de reconverter les deux bâtiments anciens dont elle s'est rendue propriétaire, situés sur la Place Etienne Regnault le long du boulevard Joffre anciennement utilisés à du stockage de marchandise, au temps du fonctionnement du train, puis à l'activité de Gare Routière jusqu'à mi 2000.

Elle souhaite destiner le 1^{er} bâtiment en venant de l'Est à l'accueil touristique, la promotion et la réservation ainsi qu'à la promotion vente de l'artisanat local. Elle souhaite favoriser dans le 2^{ème} bâtiment, l'implantation d'activités de loisirs nocturnes et de restauration. Les implantations viendront accompagner la création d'une activité de restauration de type « brasserie » menée par un investisseur privé dans le bâtiment de l'ancienne gare ferroviaire.

Ces projets entrent dans une logique d'ensemble de requalification de la frange littorale du centre-ville qui conjuguent la mise en valeur d'une promenade littorale, la création d'un pôle commercial régional sur l'îlot Océan, la création d'équipements portuaires et balnéaires, le passage du futur TCSP régional et la reconfiguration de la circulation routière sur la RN1.

2-2 PROGRAMME A REALISER

Dans ce cadre général, une première phase opérationnelle a été définie à la lumière d'une étude de programmation sur le contenu possible et l'organisation du bâtiment destiné au tourisme et à l'artisanat et sur la base d'une esquisse d'aménagement du site intégrant des prescriptions architecturales concernant l'intervention sur les bâtiments. Les études ont conduit la Ville à établir le programme suivant :

2-2.1 Aménagement du site

➤ Réaménagement des circulations comprenant

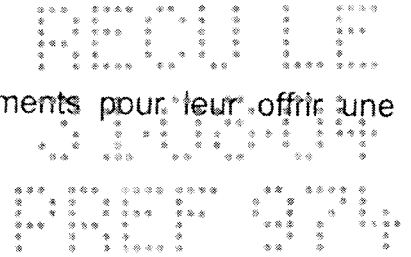
- L'amélioration de l'accès voiture aux 3 bâtiments
- La création d'un nouvel accès direct au site depuis le Boulevard Lancastel depuis l'Est
- La facilitation de l'accessibilité aux cars de tourisme
- Le renforcement / confortement des traversées piétonnes au carrefour Lancastel / Labourdonnais
- La mise en double sens de la rue qui longe le littoral à partir de l'ancienne gare ferroviaire

➤ Réorganisation du stationnement comprenant

- Un minimum de 135 places pour les voitures
- Une capacité d'arrêt confortable pour les cars de tourisme
- Des itinéraires piétons confortables entre les parkings et les bâtiments

➤ Aménagements paysagers comprenant

- La végétalisation du site
- La réimplantation d'une fontaine
- Le traitement des abords des bâtiments pour leur offrir une assise valorisante



2-2.2 Travaux sur le bâti

➤ Reconversion de la longère principale (520m²) comprenant

- Création de sources d'éclairage naturel en toiture et / ou façade
- Création de surfaces intérieures supplémentaires en mezzanine pour au moins 200 m² à destination de bureaux
- Création d'une entrée publique à l'échelle du bâtiment,
- Reprise des sols et des plafonds,
- Mise en place des équipements de confort, d'hygiène et de sécurité correspondants aux normes requises pour les bâtiments recevant du public,
- Création des ventilations et dispositions techniques nécessaires à l'implantation d'une activité de petite restauration
- Amenée des réseaux en attente pour l'implantation dans le volume intérieur, de stands et boutiques (voir schéma de principe).

➤ Ravalement de la deuxième longère (460m²) comprenant

- Ravalement des façades et reprise des ouvrants,
- Mise en attente au droit des bâtiments des réseaux nécessaires à l'implantation de deux ou trois activités de type restauration et loisir nocturne,

➤ Création d'auvents de protection

- Pour faciliter un accès confortable aux bâtiments depuis les parkings et marquer leurs entrées principales, la création d'auvent est prescrite sur la façade Sud des 2 bâtiments et entre les 2 bâtiments. Ces auvents devront prévoir la possibilité aux futurs occupants d'installer des enseignes pour signaler leur présence à l'intérieur des bâtiments.

3 – ETAT DES REALISATIONS AU 31/12/2003

3.1 – Les études

Le dernier trimestre de l'année 2003 a vu la contractualisation avec le Mandataire et le lancement de la procédure de désignation du Maître d'œuvre.

Pour le choix du Maître d'œuvre, un marché négocié a été soumis au Conseil municipal en décembre 2003 après avis d'un jury portant sur une proposition de 3 groupements admis à la négociation.

L'équipe Atelier de Recherche et Création (mandataire), SOCETEM et Paysag'Ylang a été retenue pour assurer cette mission.

3.2 – Le financement des études

Le Conseil municipal lors de la séance du 18 décembre 2003 a décidé de solliciter de la Région, au titre du FRDE, une subvention à hauteur de 75 % des dépenses d'études éligibles HT.

Le Groupe Technique Tourisme réuni le 18 décembre 2003 a émis sur le projet d'études un avis favorable de principe sous réserve de certaines préconisations à prendre en compte dans la demande de financement.

4 – PERSPECTIVES

Pour l'année 2004, les objectifs sont les suivants :

4.1 – Les études

1^{er} semestre 2004 :

- Notifier le marché de maîtrise d'œuvre au groupement retenu et lui faire réaliser les études comprenant l'avant projet, l'établissement du dossier de demande de permis de construire, le projet et le dossier de consultation des entreprises
- Réaliser les études connexes nécessaires (diagnostic termites et amiante,...) et consulter et contractualiser l'intervention d'un contrôleur technique et d'un coordonnateur sécurité et protection de la santé qui émettront en phase étude des avis sur les documents établis par le Maître d'œuvre
- Commander une mission d'assistance pour l'installation du pôle tourisme et artisanal à Infotour

2^{ème} semestre 2004 :

- Approbation de l'APD et passation d'un avenant au groupement de maîtrise d'œuvre pour arrêter le coût prévisionnel des travaux qui a engendré un surcoût de 245 000 € TTC (Délibération n° 04/2-20 du 7 mai 2004).
- Préparer les contrats à intervenir entre les 4 partenaires du pôle tourisme avec la Commune en tant que bailleur.

4.2 – Les travaux

3^{ème} trimestre 2004 :

Lancement de l'appel d'offres travaux

4^{ème} trimestre 2004 :

- Notification des marchés de travaux bâtiment et infrastructure, organisation de la période préparatoire puis début du chantier

4.3 – Le financement des travaux

- Montage du dossier de demande de financement pour les études au titre du FRDE comme indiqué dans la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2003 et conformément aux préconisations du Groupe Technique Tourisme.
- Toutefois un nouveau passage devant cette commission sera requise pour une présentation du dossier au stade DCE pour les dépenses relatives à la phase travaux, afin de solliciter la Région, au titre du FRDE.

5 – BILAN

Le bilan au 31 décembre 2003 est établi sur la base de l'avancement physique décrit ci-avant et tient compte des dépenses et recettes comptabilisées à cette date.

5.1 – Dépenses (exprimées en € TTC)

Rubriques	Bilan du mandat 2003	Réalisé au 31/12/2003	Bilan actualisé révisé au 31/12/2003	Reste à réaliser
Etudes préliminaires	5 000	0	5 000	5 000
Maîtrise d'œuvre	158 000	0	158 000	158 000
Assistance à l'installation du pôle d'accueil	12 000	0	12 000	12 000
Contrôle technique	4 060	0	4 060	4 060
Coordonnateur de sécurité	4 059	0	4 059	4 059
OPC	15 800	0	15 800	15 800
Frais divers	6 000	1 575	6 000	4 425
Imprévus et révision de prix	85 634	0	85 634	85 634
Assurance construction	12 713	0	12 713	12 713
Travaux	1 580 000	0	1 580 000	1 580 000
Sous total Dépenses	1 883 266	1 575	1 883 266	1 881 691
Rémunération Mandataire :				
Fractions pour gestion	40 867	12 260	40 867	28 607
Proportionnels aux dépenses	36 780	0	36 780	36 780
Clôture opération	4 087	0	4 087	4 087
Sous total Honoraires	81 734	12 260	81 734	69 474
Frais financiers	0	0	0	0
TOTAUX	1 965 000	13 835	1 965 000	1 951 165

5.2 – Recettes (exprimées en € TTC)

Au 31/12/03 le bilan détaillé des recettes du Mandat s'établit comme suit :

Rubriques	Bilan du mandat CRAC 2003	Réalisé au 31/12/03	Bilan actualisé révisé au 31/12/03	Reste à réaliser
Avance de démarrage	196 500,00	196 500,00	196 500,00	0,00
Remboursement des dépenses par la Ville de Saint-Denis	1 768 500,00	12 260,10	1 768 500,00	1 756 239,90
TOTAL TTC	1 965 000,00	208 760,10	1 965 000,00	1 756 239,90

6 – TRESORERIE

Au 31/12/2003 l'opération fait apparaître une trésorerie positive résultant du solde de l'avance de démarrage.

DEPENSES PREVISIONNELLES 2004 (en K€)

	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Travaux	0	0	0	300
Frais Divers (Publicité)	0,6	2	2	0
Honoraires	1,5	41	60	20
Rémunération Mandataire	0	0	16,4	7
TOTAL	2,1	43	78,4	327

7 – ANNEXE

7.1 – Le bilan prévisionnel au 31 décembre 2003 (Annexe 1)

7.2 – Le bilan prévisionnel suite à l'approbation de l'AVP (Annexe 2)

RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE

ANNEXE 2 AU CRAC 2003

PROJET

Enveloppe financière prévisionnelle actualisée à l'avant projet

PROJET

POSTE DE DEPENSES	MONTANT EN EURO HT	MONTANT EN EURO TTC
TRAVAUX BATIMENT-VRD	1 680 000	1 822 800
ETUDES, HONORAIRES		
Intervenants divers (diagnostic, géotechnicien, ...)	2 765	3 000
Assistance à l'installation du pôle d'accueil	11 060	12 000
Maîtrise d'œuvre	181 272	196 680
Contrôle technique	20 750	22 514
Coordonnateur sécurité	4 606	4 998
Imprévus et révisions de prix 2,5 % environ	47 082	51 084
AUTRES DEPENSES REMUNERABLES (publicité, reprographie)	4 608	5 000
Total des dépenses rémunérables	1 952 143	2 118 075
Rémunération SODIAC (4 % HT du coût des dépenses TTC)	84 723	91 924
TOTAL DES DEPENSES	2 036 866	2 210 000

RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE

ANNEXE 1 AU CRAC 2003

Enveloppe financière prévisionnelle au 31 décembre 2003.

POSTE DE DEPENSES	MONTANT EN EURO HT	MONTANT EN EURO TTC
TRAVAUX BATIMENT-VRD		1 000 000
TRAVAUX BATIMENT		580 000
ETUDES, HONORAIRES		
Etudes préliminaires (géomètre, géotechnicien, études réseaux...)		5 000
Assistance à l'installation du pôle d'accueil		12 000
Frais de consultation		2 000
Maîtrise d'œuvre (10%)		158 000
Contrôle technique (0,7%)		4 060
Coordonnateur sécurité (0,7%)		4 059
OPC (1%)		15 800
Imprévus et révisions de prix (5 % environ)		85 634
ASSURANCE CONSTRUCTION (1,5%)		12 713
AUTRES DEPENSES REMUNERABLES (publicité, reprographie)		4 000
Total des dépenses rémunérables	0	1 883 266
Rémunération SODIAC (4 % HT du coût des dépenses TTC)	75 331	81 734
TOTAL DES DEPENSES	75 331	1 965 000

Gare routière

Demande de financement pour la réalisation des travaux

ESTIMATIF DES DEPENSES ELIGIBLES EN PHASE TRAVAUX

	Montant HT global	Montant éligible (pôle touristique)
Travaux	1 680 000,00	1 386 000,00
<i>Lontère centrale</i>	639 000,00	639 000,00
<i>Longère ouest</i>	194 000,00	
<i>Voirie lourde</i>	100 000,00	
<i>VRD / Mobilier urbain / espaces verts</i>	747 000,00	747 000,00
Maîtrise d'œuvre	92 322,34	76 165,93
<i>ACT</i>	8 937,23	7 373,21
<i>EXE</i>	23 376,61	19 285,70
<i>DET</i>	50 132,92	41 359,66
<i>AOR</i>	9 875,58	8 147,35
Contrôle technique	16 690,00	13 769,25
<i>Examen des plans d'EXE</i>	5 700,00	4 702,50
<i>Examen des ouvrages/chantier</i>	8 160,00	6 732,00
<i>Rapport final de CT</i>	2 420,00	1 996,50
<i>Intervention pendant la période de GPA</i>	410,00	338,25
Csps	3 666,00	3 024,45
<i>Visite préalable avec les entreprises</i>	282,00	232,65
<i>Examen et harmonisation des PPSPS</i>	282,00	232,65
<i>Suivi des PGC</i>	94,00	77,55
<i>Tenue du registre-journal</i>	376,00	310,20
<i>Visite de chantier</i>	2 585,00	2 132,63
<i>Remise du DIU</i>	47,00	38,78
Mandataire	77 802,24	59 158,39
TOTAL	1 870 480,58	1 538 118,02

Le montant ACT ne prend pas en compte l'établissement du DCE financé dans le cadre des études (5 753,28 €).

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 20 août 2004
et annexé à la Délibération n° 04/4-12



DEPUTE MAIRE

Paul VICTORIA