

**RAPPORT N° 04/5-33**  
**au Conseil municipal**

**OBJET**

**RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE**  
**APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE MANDAT**  
**ET DU NOUVEAU BILAN DE L'OPERATION**

Dans le cadre du Mandat d'études et de réalisation qui lui a été confié par Délibération n° 03/4-07 du 30 septembre 2003, 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.

Le bilan prévisionnel de cette opération prévoyait l'intervention d'un cabinet privé pour une mission d'assistance à l'installation du pôle d'accueil touristique et artisanal. Ce cabinet, après avoir réalisé 24 % de sa mission nous a annoncé son incapacité à poursuivre, en raison de l'indisponibilité pour raison de santé de son représentant local.

Compte tenu du faible montant, il a été décidé de confier à la SODIAC mandataire de la collectivité pour cette opération, une mission complémentaire dans le cadre d'un Avenant à la Convention de Mandat.

Cette mission se décompose comme suit :

1. analyse des conditions contractuelles juridiques et techniques devant lier les occupants de la longère centrale à la Commune de Saint-Denis,
2. établissement du programme annuel d'entretien,
3. établissement du règlement intérieur de la longère centrale,

pour un montant forfaitaire de 6 452,00 € HT.

Par ailleurs, le dossier AVP approuvé par la Commune le 21 mai 2004 présentait un coût prévisionnel des travaux de 1 822 000,00 € TTC portant le coût total de l'opération à 2 210 000,00 € TTC.

Cependant une nouvelle estimation des travaux à réaliser a été faite dans le cadre de la remise du dossier PROJET, préalablement au lancement de l'appel d'offres travaux. Cette nouvelle estimation a fait apparaître un coût estimé des travaux de 1 912 730,00 € TTC.

## RAPPORT N° 04/5-33

Cette augmentation est due à une conjoncture économique défavorable dans le BTP conduisant à une inflation depuis le 1er janvier 2004 qui est supérieure aux prévisions.


Il convient, par conséquent, de modifier le bilan général de l'opération pour intégrer ce surcoût.

Le nouveau bilan s'établit à 2 383 029,00 € TTC et intègre des révisions de prix jusqu'à la fin des travaux.

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

- d'approuver le nouveau bilan prévisionnel qui s'élève à 2 383 029,00 € TTC ;
- d'approuver l'Avenant n° 1 à la Convention de Mandat de réalisation de l'opération de reconversion de l'ancienne Gare visant :
  - . à confier à la SODIAC une mission complémentaire relative à l'installation du pôle d'accueil et touristique, pour un montant de 6 452,00 € HT ;
  - . à modifier le montant de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération, conformément au nouveau bilan ;
- de m'autoriser à signer toutes les pièces y afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

  
LE DEPUTE-MAIRE  
*René-Paul Victoria*  
René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 04/5-33  
au Conseil Municipal  
en séance du vendredi 12 novembre 2004

**OBJET**

**RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE GARE**

**APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE MANDAT  
ET DU NOUVEAU BILAN DE L'OPERATION**

**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° 04/5-33 du Député-Maire 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 nouveau bilan prévisionnel de l'opération de reconversion de l'ancienne Gare qui s'élève à 2 383 029,00 € TTC.

**ARTICLE 2**

Approuve l'Avenant n° 1 à la Convention de Mandat de réalisation de l'opération, visant :

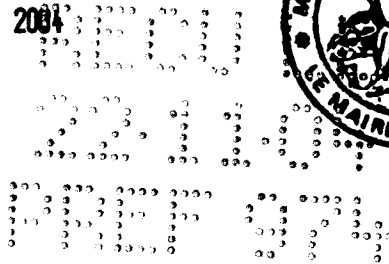
- . à confier à la SODIAC une mission complémentaire au mandataire relative à l'installation du pôle d'accueil et touristique, pour un montant de 6 452,00 € HT ;
- . à modifier le montant de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération, conformément au nouveau bilan.

**DELIBERATION N° 04/5-33**

**ARTICLE 3**

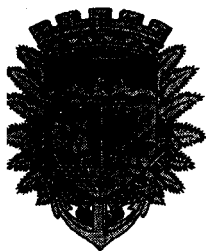
Autorise le Député-Maire à signer toutes les pièces y afférentes.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 19 NOV. 2004



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

MANDATAIRE

SODIAC

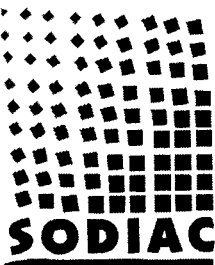
**MANDAT POUR L'ETUDE  
ET LA REALISATION  
DE LA RECONVERSION  
DE L'ANCIENNE GARE**

\*\*\*\*\*

**AVENANT N°1  
A LA CONVENTION  
DE MANDAT**

*NOVEMBRE 2004*

*SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION  
50 QUAI OUEST  
BP 710  
97474 SAINT-DENIS CEDEX*



**ENTRE**

La **Commune de Saint-Denis**, représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Maire, habilité à la présente en vertu de la Délibération n° 04/5-33 du Conseil Municipal en séance du 12 novembre 2004, désignée dans ce qui suit par les mots «la Collectivité», «le Mandant» ou «le Maître d'Ouvrage»,

**D'UNE PART,**

**ET**

La **SODIAC**, Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 4 380 200,00 €, dont le siège social est à Saint-Denis, 50 Quai Ouest, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis sous le n° 90 B 385, représentée par Madame Claudine MIROLO, Directrice Générale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par une Délibération du Conseil d'Administration en date du 7 octobre 2004, désignée dans ce qui suit par les mots «la Société», ou «le Mandataire»,

**D'AUTRE PART.**

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

### PREAMBULE

Aux termes de la convention de mandat en date du 20 octobre 2003 consécutive à une Délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2003, la Commune de Saint-Denis a confié à la SODIAC la réalisation des études et les travaux de la reconversion de l'ancienne Gare de Saint-Denis.

L'enveloppe financière prévisionnelle jointe en annexe à la convention de mandat prévoyait l'intervention d'un prestataire (INFOTOUR) pour faciliter l'installation des différents acteurs amenés à intervenir sur ce site (OTI, SRLA, Arts et traditions, Association Lacaze).

Par courrier électronique du 22 juin et du 5 août 2004, ce prestataire nous a fait part de son impossibilité à poursuivre sa mission en raison de l'indisponibilité de son représentant local pour raison de maladie longue durée.

INFOTOUR a réalisé en partie la première phase des prestations dues (24 % du montant de la commande).

Cette mission devait notamment se poursuivre par la préparation des contrats à intervenir entre les futurs occupants du site et la Commune.

La SODIAC et la Commune ont dû se substituer à ce cabinet pour finaliser la répartition de l'espace entre les quatre partenaires cités ci-dessus.

### ARTICLE 1 - ATTRIBUTION DE LA SOCIETE MANDATAIRE

L'Article 5 de la convention de mandat est complété comme suit :

#### **A. Analyse des conditions contractuelles, juridiques et techniques, devant lier les occupants de la longère centrale à la Mairie de Saint-Denis**

- a) Examen de la situation juridique de chacun des acteurs et recherche du type de convention la plus appropriée notamment au regard de la propriété foncière,
- b) Etablissement des projets de convention ou de bail, précisant :
  1. la durée de la convention et les modalités de congés,
  2. les modalités financières de mise à disposition,
  3. les conditions générales d'occupation et de jouissance,
  4. les modalités de répartition des charges entre propriétaires et occupant (consommations des fluides, réparations locatives, gros entretien et grosses réparations, assurances, impôts et taxes...)
  5. Eventuellement, les prescriptions particulières d'occupation et de jouissance

#### **B. Etablissement du programme annuel d'entretien**

- a) Charges locatives récupérables (fluides, entretien courant...)
- b) Eventuellement, les travaux ou autres dépenses à la charge du propriétaire,
- c) Tableau de répartition des charges communes entre les occupants,

### **C. Etablissement du règlement intérieur de la longère centrale**

- a) Mise en place d'un règlement intérieur (heures d'ouverture, propreté, utilisation des parties communes ...)
- b) Proposition de support juridique pour la mise en œuvre d'animations communes ou d'organisation d'événementiels (associations, GIE...)
- c) Etablissement d'un cahier des charges de prescriptions d'aménagement pour les parties privatives (enseignes, vitrines, éclairage...)

**pour un montant forfaitaire de 6 452,00 € HT.**

### **ARTICLE 2 - DETERMINATION DU COÛT DE L'OUVRAGE**

---

Compte tenu de l'augmentation du coût des travaux en phase projet, qui est liée à une inflation importante dans le secteur du BTP depuis le début de l'année, l'Article 13 est modifié et complété comme suit :

Le coût de l'ouvrage est provisoirement évalué à 2 383 029,00 € TTC. Il est décomposé de la manière suivante :

*Erreur ! Liaison incorrecte. Erreur ! Liaison incorrecte. \*Ce bilan intègre le surcoût lié aux révisions de prix.*

### **ARTICLE 3 - DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA SOCIETE**

---

L'Article 14 est modifié comme suit :

En contrepartie de sa mission complémentaire, la SODIAC percevra une rémunération forfaitaire de 6 452,00 € HT. Par contre pour sa mission de base, sa rémunération reste fixée au montant forfaitaire de 84 723,00 € HT ; la réévaluation de l'enveloppe n'aura aucune incidence sur ce montant forfaitaire.

### **ARTICLE 4 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE**

---

Le présent avenant entrera en vigueur à la notification par la collectivité.

### **ARTICLE 5 - NOTIFICATION**

---

Le présent avenant notifie au Mandataire de prendre en compte la réalisation des prestations complémentaires pour l'installation du pôle d'accueil.

### **ARTICLE 6 - AUTRES DISPOSITIONS**

---

Les autres dispositions de la convention de mandat qui ne sont pas concernées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.



En cas de contradiction entre les dispositions arrêtées par la convention et celles du présent avenant, les dispositions du présent avenant s'appliquent.

Fait à Saint-Denis (en trois exemplaires),  
Le

Pour la Commune de Saint-Denis,  
Le Maire

Pour le Mandataire,  
La SODIAC

René-Paul VICTORIA

Claudine MIROLO

