

IMPUTATION BUDGETAIRE

Chapitre 23 - Article 238
Coût total de 2 383 000,00 €

RAPPORT N° 05/6-01
au Conseil Municipal

OBJET

RECONVERSION DE L'ANCIENNE GARE DE SAINT-DENIS
MANDAT D'ETUDE ET DE REALISATION CONFIE A LA SODIAC

CRAC AU 31 DECEMBRE 2004

Dans le cadre de son Mandat de réalisation, la SODIAC est chargée de la réhabilitation du site de l'ancienne Gare 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 le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2004, comprenant :

- un état d'avancement de l'opération,
- les perspectives pour l'année 2005,
- le bilan financier révisé de l'opération.

L'avancement sur l'année 2004 s'est traduit par :

- la réalisation des études de maîtrise d'œuvre de l'ancienne Gare jusqu'au stade DCE ;
- la défection du Cabinet INFOTOUR dont une partie des missions a été reprise par la SODIAC ;
- la poursuite de la concertation avec les futurs occupants de la longère centrale ;
- l'appel d'offres pour la réalisation des travaux.

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'information, je vous demande donc d'approuver le CRAC au 31 décembre 2004 du Mandat de réalisation de l'ancienne Gare faisant apparaître une enveloppe prévisionnelle d'opération de 2 383 028,00 € TTC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

POUR LE MAIRE ABSENT
LE 1^{ER} ADJOINT



Jacques MOREL

DELIBERATION N° 05/6-01
du Conseil municipal
en séance du jeudi 15 septembre 2005

OBJET

RECONVERSION DE L'ANCIENNE GARE DE SAINT-DENIS
MANDAT D'ETUDE ET DE REALISATION CONFIE A LA SODIAC

CRAC AU 31 DECEMBRE 2004

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 05/6-01 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Développement Economique, Tourisme et Coopération, 3° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(13 abstentions - dont 2 par procuration)

Approuve le CRAC au 31 décembre 2004 du Mandat de réalisation de l'opération de reconversion de l'ancienne Gare de Saint-Denis, faisant apparaître un coût prévisionnel d'ouvrage de 2 383 028,00 € TTC.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **22 SEP. 2005**

POUR LE DEPUTE-MAIRE ABSENT
LE 1^{ER} ADJOINT



Jean-Jacques MOREL



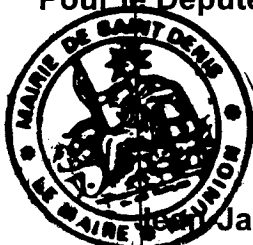
CRAC 2004

RECONVERSION

DE L'ANCIENNE GARE DE SAINT-DENIS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du jeudi 15 septembre 2005
et annexé à la Délibération n° 05/6-01

Pour le Député-Maire absent
Le 1^{er} Adjoint



Jacques MOREL

1 - DONNEES ADMINISTRATIVES ET CONTRACTUELLES

1.1 - Rappel des données contractuelles du Mandat

- ❖ Autorisation de confier une Convention de réalisation à la SODIAC

Conseil municipal du 30.09.2003, Délibération n° 03/4-07, Convention signée le 13.10.2003, reçue en Préfecture le 13.10.2003. 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 deux documents constituent les Annexes 1 et 2 à la Convention de Mandat.

- ❖ Approbation de l'Avenant n° 1 à la Convention de Mandat, ainsi que du nouveau bilan de l'opération

Conseil municipal du 12.11.2004, Délibération n° 04/5-33, reçue en Préfecture le 22.11.2004. Passation d'une mission complémentaire à la SODIAC pour un montant de 6 452,00 € HT, afin de se substituer à la défaillance du Cabinet INFOTOUR. Le montant du bilan est porté à 2 383 029,00 € TTC.

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

Marchés de travaux

- ❖ Attribution des marchés de travaux et autorisation donnée au Mandataire de signer les marchés de travaux

Conseil municipal du 12.11.2004, Délibération n° 05/5-34, reçue en Préfecture le 22.11.2004.

2 - PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1 - Intentions générales

La Commune de Saint-Denis a décidé de reconvertir 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 premier bâtiment en venant de l'Est à l'accueil touristique, à la promotion à la réservation et à la promotion vente de l'artisanat local. Elle souhaite favoriser dans le deuxième 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'Ilot Océan, la création d'équipements portuaires et balnéaires, le passage éventuel du futur TCSP régional et la reconfiguration de la circulation routière sur la RN1.

2.2 - Programme à réaliser

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 Commune à établir le programme suivant :

2.2.1 Aménagement du site

➤ Réaménagement des circulations comprenant

- Amélioration de l'accès des voitures aux trois bâtiments
- Création d'un nouvel accès direct au site depuis le Boulevard Lancastel depuis l'Est
- Facilitation de l'accessibilité aux cars de tourisme
- Renforcement/ confortement des traversées piétonnes au carrefour Lancastel/ Labourdonnais
- Mise en double sens de la rue qui longe le littoral à partir de l'ancienne Gare Ferroviaire

➤ Réorganisation du stationnement comprenant

- Minimum de cent trente-cinq places pour les voitures
- Capacité d'arrêt confortable pour les cars de tourisme
- Itinéraires piétons confortables entre les parkings et les bâtiments

- Aménagements paysagers comprenant
 - Végétalisation du site
 - Réimplantation d'une fontaine
 - 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
- Ravalement de la deuxième longère (460 m²) 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 deux bâtiments et entre les deux 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 31/12/2004

3.1 - Les études

Le dernier trimestre de l'année 2004 a vu la finalisation du Dossier de Consultation des Entreprises du Maître d'œuvre en vue du lancement de l'appel d'offres pour la réalisation des travaux.

La concertation avec les futurs occupants de la longère centrale (OTI, SRLA, ARTS ET TRADITIONS, ASSOCIATION LACAZE) été poursuivie tout au long de l'année pour faire évoluer le projet dans le sens souhaité par tous en tenant compte des diverses contraintes du projet (spatiales, techniques et financières).

3.2 - Les travaux

L'appel d'offres travaux a fait l'objet d'une mesure de publicité le 30.09.2004 dans les journaux locaux, pour une remise des offres le 02.11.2004.

Le 03.11.2004, la Commission d'Appel d'Offres a procédé à l'ouverture des offres qui ont été remises au maître d'œuvre pour analyse. Le 10.11.2004, la CAO a retenu pour le Lot n° 1 l'Entreprise GTOI pour un montant de 780 365,96 €TTC et pour le Lot n° 2 l'Entreprise BSO pour un montant de 1 193 480,47 €TTC.

4 - PERSPECTIVES

Pour l'année 2005, l'objectif principal sera de notifier les marchés de travaux à la reprise des congés du BTP, et de réaliser la totalité des travaux dans les délais contractuels.

4.1 - Les études

Le marché de maîtrise d'œuvre se poursuivra au titre des missions DET/ VISA/ AOR pour le suivi et l'exécution des marchés de travaux.

4.2 - Les travaux

1^{er} semestre 2005

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

2^{ème} semestre 2005

Fin des travaux envisagée avant la fin de l'année

4.3 - Le financement des travaux

Le Conseil Municipal lors de la séance du 20.08.2004 a décidé de solliciter un financement des travaux faisant intervenir le FEDER à 60 %, la Région à 30 % au titre du FRDE et la Commune à 10 % sur les montants éligibles.

Le Groupe Technique Tourisme réuni le 20.10.2004 a émis sur le projet un avis favorable. Cet avis favorable a été confirmé à la fin de l'année 2004.

5 - BILAN

Le bilan au 31 décembre 2004 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 31/12/2004 | Bilan actualisé révisé au 12/11/2004 | Reste à réaliser |
|---|-------------------------|--------------------------|--|------------------|
| Etudes préliminaires | 5 000 | 1 485 | 3 000 | 1 515 |
| Maîtrise d'œuvre | 158 000 | 100 520 | 196 680 | 96 160 |
| Assistance à l'installation du pôle d'accueil | 12 000 | 3 126 | 3 126 | 0 |
| Contrôle technique | 4 060 | 1 546 | 22 514 | 20 968 |
| Coordonnateur de sécurité | 4 059 | 616 | 4 998 | 4 382 |
| OPC | 15 800 | 0 | 0 | 0 |
| Frais divers | 6 000 | 5 082 | 7 165 | 2 083 |
| Imprévus et révision de prix | 85 634 | 0 | 133 891 | 133 891 |
| Assurance construction | 12 713 | 0 | 0 | 0 |
| Travaux | 1 580 000 | 0 | 1 912 730 | 1 912 730 |
| Sous total Dépenses | 1 883 266 | 112 376 | 2 284 104 | 2 171 728 |
| Rémunération Mandataire : | | | | |
| Fractions pour gestion | 40 867 | 28 607 | 45 962 | 17 355 |
| Proportionnels aux dépenses | 36 780 | | 41 366 | 41 366 |
| Clôture opération | 4 087 | 0 | 4 596 | 4 596 |
| Mission complémentaire | | | 7 000 | 7 000 |
| Sous total Honoraires | 81 734 | 28 607 | 98 924 | 70 317 |
| Frais financiers | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAUX | 1 965 000 | 140 983 | 2 383 028 | 2 242 045 |

5.2 - Recettes (exprimées en € TTC)

Au 31.12.2004, le bilan détaillé des recettes du Mandat s'établit comme suit :

| Rubriques | Bilan du mandat 2004 | Réalisé au 31/12/04 | Bilan actualisé révisé au 12/11/04 | 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 | 2 014 500,00 | 28 606,90 | 2 186 529,00 | 2 157 922,10 |
| TOTAL TTC | 2 210 000,00 | 225 106,90 | 2 383 029,00 | 2 157 922,10 |

6 - TRESORERIE

Au 31.12.2004, l'opération fait apparaître une trésorerie positive résultant du solde de l'avance de démarrage.

DEPENSES PREVISIONNELLES 2005 (en K€)

| | 1^{er} trim. | 2^{ème} trim. | 3^{ème} trim. | 4^{ème} trim. |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Travaux | 220 | 767 | 690 | 296 |
| Frais Divers (Publicité) | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Honoraires | 30 | 20 | 20 | 12 |
| Rémunération Mandataire | 8 | 20 | 15 | 15 |
| TOTAL | 259 | 807 | 725 | 323 |

Il convient donc de prévoir l'inscription de 1 902 000,00 € au budget 2005 pour le paiement de 90 % des dépenses prévisionnelles.

7 - ANNEXE

7.1 - Etat des dépenses et des recettes au 31.12.2004

(Annexe 1)

7.2 - Bilan prévisionnel suite à l'établissement du DCE

(Annexe 2)