

OBJET ZAC PLATEAU DE DOMENJOD

**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES
PREALABLES ET PRE OPERATIONNELLES
EN VUE DE LA REALISATION DE LA ZAC/ RHI**

La Ville souhaite engager une opération de RHI multisites sur son territoire, sur les quartiers de Domenjod et de la Bretagne.

Lors du recensement ZHPI (Zone d'habitat Précaire et Insalubre) réactualisé en 1999 ces deux quartiers totalisaient 374 logements insalubres (166 sur Domenjod et 208 sur la Bretagne), l'insalubrité constatée ayant sur ces quartiers considérablement augmenté entre 1990 et 1999.

L'état d'insalubrité des logements se conjugue dans les deux quartiers à des problématiques de zones à risques (PPR géologiques et inondabilité), de statut non régularisé du foncier et d'un dysfonctionnement ou d'une absence de voirie et réseaux divers.

Par ailleurs, le quartier de Domenjod en partie haute sur le Plateau, intègre les secteurs AUx et AUm au PLU de 60 ha environ dont l'aménagement à terme devra prendre en compte les besoins en logements/ relogements et en équipements des deux quartiers. La Ville souhaite engager sur ce secteur une étude urbaine préalable à la création d'une opération d'aménagement global dans le cadre d'une procédure de ZAC, dont le principe et le périmètre ont été approuvés le 22 mars 2007.

Il est rappelé que, dans la continuité de sa politique de lutte contre l'habitat insalubre sur le quartier de Domenjod, le Conseil Municipal a approuvé (par Délibération en séance du 28 juillet 2005) le lancement des études pré opérationnelles et le Cahier des Charges relatifs à la « RHI Plateau de Domenjod », sise à la Bretagne.

Pour mener à bien à bien ces études, il a été décidé de confier à un mandataire le soin de réaliser au nom et pour le compte de la Ville une mission de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation des études pré opérationnelles et des études préalables sur un périmètre défini dans le projet de Convention de mandat ci-annexé.

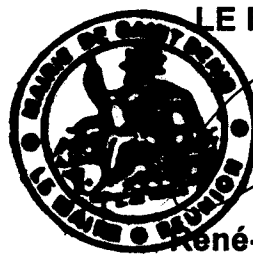
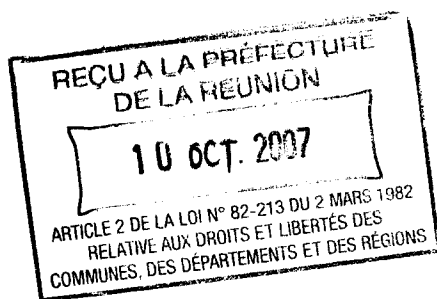
Le montant global de ces études est évalué à 350 000,00 € HT hors imprévus ; la rémunération du mandataire est estimée à 80 000,00 € HT.

Dans le cadre d'une procédure adaptée passée en vertu de l'Article 28 du Code des Marchés Publics, la Ville a procédé à la consultation de mandataires pour les études précitées. Suite à l'analyse, la proposition de SODIAC a été jugée économiquement la plus avantageuse au vu :

- des critères pondérés énoncés dans le règlement de la consultation,
- de l'étude de l'annexe à l'acte d'engagement.

Le montant de la rémunération est de 71 755,00 € HT.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA
René-Paul VICTORIA

OBJET ZAC PLATEAU DE DOMENJOD

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES
PREALABLES ET PRE OPERATIONNELLES
EN VUE DE LA REALISATION DE LA ZAC/ RHI

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite « Loi Urbanisme et Habitat » ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

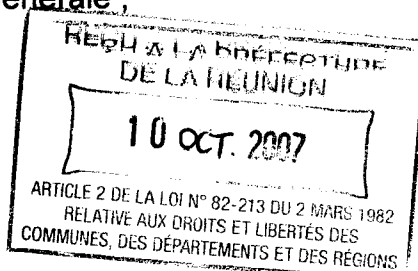
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-2, L. 311-1 et suivants ;

Vu le Code des Marchés Publics ;

Sur le RAPPORT N° 07/3-49 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;


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



ARTICLE 1 Approuve la Convention de mandat à la SODIAC des études préalables et pré opérationnelles de la ZAC/ RHI « Plateau de Domenjod », pour un montant de 71 755,00 € HT.

ARTICLE 2 Autorise le Député-Maire à signer le mandat correspondant et tous autres actes nécessaires.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 9 OCT. 2007

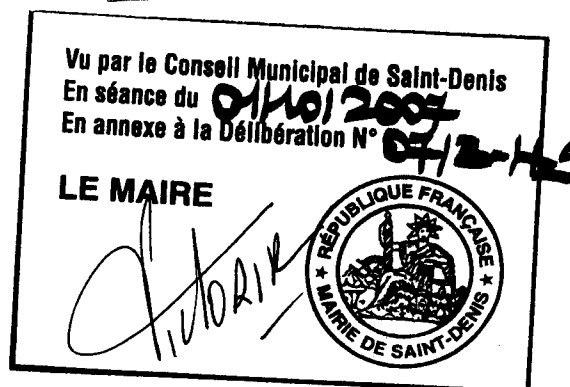
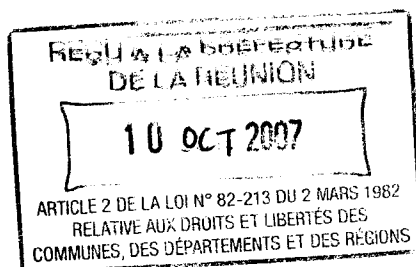
LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



VILLE DE SAINT DENIS DE LA REUNION

**PROJET DE CONVENTION
DE MANDAT POUR LA REALISATION DES ETUDES PRE-
OPERATIONNELLES ET ETUDES PREALABLES RHI/ZAC
PLATEAU DE DOMENJOD
QUARTIER DOMENJOD/LA BRETAGNE**

Marché de prestations de service



SOMMAIRE

PREAMBULE : CONTEXTE DE LA MISSION	3
ARTICLE 1 : OBJET DU MARCHÉ	3
1.1. Cadre de la mission	3
1.2 Etudes réalisées par les tiers	3
1.3. Missions du mandataire	4
ARTICLE 2 : PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ	5
ARTICLE 3 : CHOIX ET RÔLE DES TECHNICIENS ET HOMMES DE L'ART	6
ARTICLE 4 : CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ÉTUDES - SUIVI DE LA MISSION PAR LA VILLE	6
ARTICLE 5 : DELAIS DE RÉALISATION DES ÉTUDES	7
ARTICLE 6 : FINANCEMENT DES ÉTUDES CONFIEES AUX TIERS	7
6.1. Principe	7
6.2. Avance sur opération	8
ARTICLE 7 : REMUNÉRATION DU MANDATAIRE	9
7.1 - Rémunération du mandataire et modalités de versement	9
7.2 - Caractéristiques des prix pratiqués	9
7.3. Avances	10
7.3.1 - Généralités	10
7.3.2 - Modalités de paiement	10
ARTICLE 8 : MODALITES DE RÉGLEMENT DES COMPTES	10
8.1 - Acomptes	10
8.2 - Solde	11
8.2.1 - Décompte final	11
8.2.2 - Décompte général – Etat du solde	12
8.3 - Mode de règlement	12
ARTICLE 9 - COMPTABILITE DES ÉTUDES	13
ARTICLE 10 : PENALITES DE RETARD	13
ARTICLE 11 - PROPRIETE DES ÉTUDES ET DOCUMENTS	13
ARTICLE 12 : RESPONSABILITE - ASSURANCES	14
ARTICLE 13 : ACHEVEMENT DE LA MISSION ET QUITUS	14
ARTICLE 14 : RESILIATION DU MARCHÉ	14
ARTICLE 15 : LITIGES	15
ARTICLE 16 : ENTRÉE EN VIGUEUR	15
ANNEXE : ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR LA RÉALISATION DES ÉTUDES PRE- OPERATIONNELLES RHI/ZAC QUARTIER DOMENJOD/LA BRETAGNE – SPECIFICATIONS TECHNIQUES DES ÉTUDES	16
1 - ÉTUDE PREOPERATIONNELLE RHI	16
2 - ÉTUDE PREALABLE A LA CRÉATION DE LA ZAC	18

Préambule : Contexte de la mission

La Ville de Saint Denis souhaite engager une opération de RHI multisite sur son territoire, sur les quartiers DOMENJOD/LA BRETAGNE .

Lors du recensement ZHPI réactualisé en 1999 ces deux quartiers totalisaient 374 logements insalubres (166 secteur Domenjod et 208 secteur la Bretagne). L'insalubrité constatée ayant sur les 2 quartiers considérablement augmenté entre 1990 et 1999.

L'état d'insalubrité des logements est conjugué dans ces quartiers avec la problématique des zones à risques (PPR géologiques et inondabilité), de statut non régularisé du foncier et d'un dysfonctionnement ou absence des réseaux VRD.

Par ailleurs, le quartier de Domenjod en partie haute sur le plateau, intègre les secteurs AUx et AUm au PLU de 60 ha environ dont l'aménagement à terme devra prendre en compte les besoins en logements et relogements et en équipements des deux quartiers. La commune souhaite engager sur ce secteur une étude urbaine préalable à la création d'une opération d'aménagement globale dans le cadre d'une procédure de ZAC.

ARTICLE 1 : OBJET DU MARCHE

1.1. Cadre de la mission

La Ville de Saint Denis de la Réunion donne mandat au mandataire, qui accepte, de faire procéder en son nom et pour son compte, dans les conditions précisées ci-dessous, à la réalisation, sur le quartier Domenjod/La Bretagne :

1/ des études préopérationnelles destinées à permettre de se prononcer sur l'opportunité d'une opération de RHI multisite, d'en arrêter précisément le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel.

2/ des études préalables à la création d'une ZAC sur les secteurs AUx et AUm du plateau de Domenjod destinées à permettre de se prononcer sur l'opportunité d'une opération de ZAC, d'en arrêter précisément le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel.

1.2 Etudes réalisées par les tiers

Elles comportent toutes les études réalisées par les techniciens, hommes de l'art, bureaux d'études, concepteur ou équipe de conception, permettant l'établissement des études susvisées.

L'organisation de ces missions est détaillée en annexe du présent document, avec toutes les spécifications techniques à prendre en compte par les intervenants ainsi que les périmètres d'études concernés.

1.3. Missions du mandataire

Le mandataire interviendra en liaison avec les services de la Collectivité pour réaliser notamment les missions suivantes :

- 1°) Aide à la Collectivité pour la définition des grandes orientations urbaines, économiques, sociales, architecturales et paysagères, l'établissement d'un programme urbain.
- 2°) Aide à la Collectivité pour la définition des aspects fonctionnels et techniques du programme. Le cas échéant propositions d'études complémentaires.
- 3°) Définition des conditions administratives, juridiques et techniques selon lesquelles les études seront réalisées.
 - ↳ Définition des intervenants nécessaires
 - ↳ Définition des missions et responsabilités de chaque intervenant et des modes de dévolution des contrats,
 - ↳ Définition des procédures de consultation et de choix des intervenants.
- 4°) Préparation du choix des prestataires en charge des études, signatures des marchés correspondants, après approbation du choix des prestataires par le Maître d'Ouvrage et gestion des marchés correspondants.
- 5°) Suivi de la réalisation des études, avec notamment le contrôle et suivi du calendrier d'exécution établi par les intervenants, animation des réunions de travail avec les prestataires, information du maître d'ouvrage sur les conditions de déroulement des études et du respect des marchés, et toutes propositions pour remédier aux carences éventuelles, synthèse des études et validation des études pour aide à la décision du maîtrise d'ouvrage.

A chaque étape de la réalisation des études, le mandataire s'assurera notamment :

- ↳ du respect du programme,
- ↳ du respect des contraintes et exigences du programme technique détaillé et de tous les documents ou règlements,
- ↳ de la valeur des marchés (et les comparera avec les enveloppes financières),
- ↳ de la compatibilité des délais de réalisation avec le planning de base,
- ↳ du fonctionnement du projet (intérieur et avec son environnement),

↳ des coûts d'exploitation résultant des solutions proposées, comparés aux prévisions.

- 6°) Fourniture des supports techniques à la demande de la Ville pour les opérations de communication, l'assistance au Maître d'Ouvrage pour l'organisation matérielle des opérations de communication.
- 7°) Assistance de la Collectivité aux réunions de concertation avec le public et les acteurs institutionnels concernant l'élaboration du projet.
- 8°) Etablissement des documents financiers nécessaires afférents aux opérations : simulations de bilans, bilan prévisionnel, plan de financement, plan de trésorerie, etc ...).
- 9°) Recherche de subventions pour le financement des études visées aux présentes.
- 10°) Règlement des dépenses, contrôle, règlement et comptabilisation des situations des études préalablement vérifiées, dans des délais compatibles avec les délais de règlement.

Ces missions seront mises en oeuvre selon les conditions définies dans le mémoire technique joint au marché.

ARTICLE 2 : PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE

Les pièces constitutives du marché sont les suivantes par ordre de priorité :

- Pièces particulières :

- L'acte d'engagement (A.E.) et ses annexes
- Le présent contrat de mandat et ses annexes
- La décomposition du prix global et forfaitaire
- Le mémoire technique

- Pièces générales

Les documents applicables sont ceux en vigueur au premier jour du mois d'établissement des prix, tel que ce mois est défini dans la présente convention.

- Le cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI), approuvé par le décret 78-1306 du 26 Décembre 1978 modifié.

ARTICLE 3 : CHOIX ET ROLE DES TECHNICIENS ET HOMMES DE L'ART

Le choix des techniciens et hommes de l'art, dont la préparation incombera au mandataire, s'effectuera conformément aux dispositions notamment du Code des marchés publics. Le mandataire devra avertir chacun des cocontractants de sa qualité de mandataire.

Il est précisé que la mission de le mandataire ne constitue pas, même partiellement, une mission de maître d'œuvre et que la responsabilité des études incombera aux techniciens compétents (architecte, BET...) qui en assurera toutes les attributions et responsabilités.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'EXECUTION DES ETUDES - SUIVI DE LA MISSION PAR LA VILLE

3.1 - Dès l'entrée en vigueur des présentes, la Ville s'oblige à remettre au mandataire, sans délai, toutes les études réalisées antérieurement à son initiative et documents en sa possession nécessaires à un bon déroulement de la mission.

Le mandataire fera connaître sans délai, dès la notification du marché le nom du responsable du projet ainsi que ses coordonnées téléphoniques, postales, fax, et l'adresse de sa messagerie électronique, pour la mise en oeuvre de la mission. Il sera également communiqué dans le même délai les identités et les coordonnées des responsables intervenant également sur la mission.

3.2 - Les études à conduire seront menées en 2 tranches :

ETUDE PRE OPERATIONNELLE RHI

- * définir le programme d'une opération RHI multisite (recensement des besoins, périmètre d'intervention in situ, programme, bilan) dans le périmètre d'étude
- * identifier et étudier les potentialités et la faisabilité pour des programmes de relogements sur l'ensemble du périmètre d'étude (dents creuses, parcelles communales)

ETUDE PREALABLES A LA CREATION DE LA ZAC

- * proposer une opération d'aménagement mixte (type ZAC logements/équipements) sur les secteurs à potentialité foncière déclassés dans le cadre du PLU sur la partie haute en lien avec le recensement des besoins en terme de programme de relogement RHI et programme de logements neuf
- * intégrer la problématique de liaisonnement partie haute/partie basse
- * proposer un cadre d'intervention globale (périmètre, programme, phasage, procédures, financement)

* élaborer un dossier de création de ZAC

3.3 - La Ville sera tenue régulièrement informée par le mandataire de l'avancement des études. A cette fin, le mandataire s'engage notamment à informer la Collectivité, et le cas échéant, les personnes qu'elle désignera, de toute réunion d'études qu'elle organisera concernant l'opération aux fins d'y assister ou de s'y faire représenter.

Le mandataire remettra à la personne représentant la Ville les pièces concrétisant l'avancement de l'étude ainsi que tous les documents permettant le règlement des acomptes et du solde.

La personne représentant la Ville sera chargée de suivre les missions suivantes :

- participer à la fixation du planning des études et veiller au respect de celui-ci,
- examiner les rapports intermédiaires des études à chaque phase de celles-ci et éventuellement juger de l'opportunité de l'arrêt de l'étude,
- participer aux choix techniques et intervenir dans la mise en œuvre des méthodes de travail et des choix d'organisation qui en découlent,
- fournir au titulaire toute la documentation nécessaire,
- contrôler le prix de revient de l'étude,
- vérifier le bien fondé des demandes d'acompte.

ARTICLE 5 : DELAIS DE REALISATION DES ETUDES

Le délai de réalisation des études est de 18 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention :

Le cas échéant, ce délai pourra être prorogé d'accord parties si des circonstances imprévisibles se produisaient notamment en cas de décalage des résultats d'études, liées à l'opération envisagée, initiées directement par la Ville antérieurement à la présente convention.

ARTICLE 6 : FINANCEMENT DES ETUDES CONFIEES AUX TIERS

6.1. Principe

Le paiement des études de tiers visées aux présentes sera supporté par la Collectivité mais effectué par le mandataire à l'avancement de la réalisation.

Le paiement des études intègre le coût, euro pour euro, des prestations confiées aux tiers (architectes, Urbanistes, paysagistes, bureaux d'études Techniques de VRD, de circulation, etc...) tel qu'il résultera, taxes comprises, des factures et mémoires présentés et réglés par le mandataire d'ordre et pour le compte de la Ville, y compris les indemnités de résiliation anticipée dans le cas où cela serait imposé par la Ville.

A titre prévisionnel, leur coût hors imprévus est estimé à 350 000. € HT TVA en sus au taux en vigueur.

6.2. Avance sur opération

Pour faire face aux besoins de trésorerie du mandataire et éviter l'incidence des frais financiers sur cette opération, la Ville pourra accorder des avances au mandataire sur les dépenses à engager et selon les modalités suivantes :

- Avance temporaire

Le mandataire adressera à la Ville une demande de versement d'avance, accompagnée d'un échéancier prévisionnel des dépenses à venir sur les 6 mois suivants.

Dans l'hypothèse où l'échéancier financier produit se révélerait trop divergent (dans une limite de plus ou moins 25 % de la prévision de l'exercice) par rapport à la dépense réalisée, la Ville se réserve le droit de suspendre (jusqu'à justification de l'écart) le versement des avances et d'imputer tout ou partie des frais financiers correspondant à cette suspension, sur la rémunération du mandataire, sauf cas de force majeure.

Le compte de ces avances accordées sera au plus égal au montant cumulé des dépenses prévisionnelles, s'échelonnant sur six mois, et sans toutefois excéder 50 % du montant total des dépenses prévues pour l'année. Au fur et à mesure de la production des pièces telles qu'elles sont définies par l'article n° D. 1617-19 du CGCT, justifiant de la consommation des avances initiales, les avances pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

A défaut de besoin de renouvellement, le mandataire s'oblige à justifier de la consommation de cette avance lors de la production du compte-rendu annuel à la Ville.

- Constitution d'une caution

Le mandataire sera tenu de mettre en place une caution émanant d'un organisme de crédit couvrant l'intégralité du montant de l'avance.

Après consommation de chaque avance dûment justifiée suivant justificatifs susvisés, il sera donné mainlevée de la caution auprès de l'organisme de crédit concerné.

ARTICLE 7 : REMUNERATION DU MANDATAIRE

7.1 - Rémunération du mandataire et modalités de versement

Cette rémunération recouvre les missions exécutées directement par le mandataire, au titre des missions visées à l'article 1.

Cette rémunération recouvre y compris l'ensemble des frais exposés par le mandataire.

7.2 - Caractéristiques des prix pratiqués

Les missions du mandataire faisant l'objet du marché seront réglées par un prix global forfaitaire selon les stipulations de l'acte d'engagement.

Le prix est révisable suivant les modalités fixées ci-après.

- Mois d'établissement du prix de marché :

Le prix du présent marché est réputé établi sur la base des conditions économiques du mois m0 (m0 prestations) fixé dans l'acte d'engagement, soit 2007.

- Choix de l'index de référence :

L'index de référence I choisi en fonction de sa structure pour représenter l'évolution du prix des prestations du Bureau d'Etudes faisant l'objet du présent marché est l'index ingénierie (base 100 en Janvier 1973) publié au Bulletin Officiel du Ministère de l'Equipement et au Moniteur des Travaux Publics.

- Modalités de révision des prix :

La révision prévue ci-dessus est effectuée par application au prix du marché d'un coefficient (P) de révision donné par la formule :

$$P = P_0 (0,15 + 085 I_m/I_0)$$

dans laquelle :

I_0 est l'index ingénierie du mois m_0 (mois d'établissement du prix),

I_m est l'index ingénierie du mois m : ce mois m est le mois d'exécution des prestations

7.3. Avances

7.3.1 - Généralités

Une avance sera versée au titulaire, sauf indication contraire dans l'acte d'engagement.

Si le délai N d'exécution du marché exprimé en mois n'excède pas 12 mois, son montant est, en prix de base, égal à 5,00 % du montant initial du marché. Il est égal au produit de ces 5,00 % par 12/N, N étant exprimé en mois, si le délai N dépasse 12 mois.

Selon le dernier alinéa de l'article 87-II du Code des marchés publics, le montant de l'avance forfaitaire ne peut être affecté par la mise en oeuvre d'une clause de variation de prix.

Le remboursement de l'avance forfaitaire commence lorsque le montant des prestations exécutées par le titulaire atteint ou dépasse 65,00 % du montant initial du marché. Ce remboursement doit être terminé lorsque ledit montant atteint 80,00 % du montant initial, toutes taxes comprises, du marché.

Ce remboursement s'effectue par précompte sur les sommes dues au titulaire à titre d'acompte ou de solde. Le précompte s'effectue après application de la clause de variation des prix sur le montant initial de l'acompte ou du solde.

7.3.2 - Modalités de paiement

Pour le versement de l'avance, le délai global de paiement court à compter de la notification de l'acte qui emporte commencement d'exécution du marché.

Toutefois, le titulaire, à l'exception des organismes publics, doit justifier de la constitution d'une garantie à première demande. Le délai global de paiement ne peut courir avant la réception de cette garantie.

ARTICLE 8 : MODALITES DE REGLEMENT DES COMPTES

8.1 - Acomptes

Les acomptes et le solde du marché seront versés au titulaire en fonction de l'état d'avancement des prestations dans les conditions des articles 12 et 12 bis du C.C.A.G.- Prestations Intellectuelles.

Le règlement des sommes dues au titulaire fait l'objet d'acomptes mensuels, calculés à partir de la différence entre deux décomptes périodiques successifs. Chaque décompte est lui-même établi à partir d'un état périodique dans les conditions ci-après définies :

- Etat périodique :

L'état périodique, établi par le titulaire, indique les prestations effectuées par celui-ci depuis le début du marché par référence aux éléments constitutifs de la mission.

L'état périodique sert de base à l'établissement par le titulaire du projet de décompte périodique auquel il doit être annexé.

- Projet de décompte périodique :

Pour l'application des articles 12 et 12 bis du CCAG-PI, le mandataire envoie à la Ville par lettre recommandée avec avis de réception postal son projet de décompte périodique (ou lui remet un récépissé dûment daté).

- Décompte périodique :

Le décompte périodique établi par la Ville correspond au montant des sommes dues du début du marché à l'expiration de la période correspondante. Ce montant est évalué en prix de base hors TVA et est établi à partir du projet de décompte périodique en y indiquant successivement :

- L'évaluation du montant, en prix de base de la fraction de la rémunération initiale à régler compte tenu des prestations effectuées,
- Les pénalités éventuelles, pour retard de présentation par le titulaire des documents d'études ou de réalisation des prestations.

- Acomptes périodiques :

Le montant de l'acompte périodique à verser au mandataire est déterminé par la Ville, qui dresse à cet effet un état faisant ressortir :

1. Le montant du décompte périodique ci-dessus moins le montant du décompte précédent
2. L'incidence de la révision des prix appliquée conformément aux dispositions de la présente convention sur la différence entre les décomptes périodiques respectivement de la période P et de la période précédente ;
3. L'incidence de la TVA ;
4. Le montant de l'acompte total à verser, ce montant étant la récapitulation des montants 1, 2 et 3 ci-dessus augmenté éventuellement des intérêts moratoires dus au titulaire.

La Ville notifie au titulaire l'état d'acompte ; s'il modifie le projet du mandataire, il joint le décompte modifié.

8.2 - Solde

8.2.1 - Décompte final

Après constatation de l'achèvement de sa mission dans les conditions prévues par la présente convention, le mandataire adresse à la Ville une demande de paiement du solde sous forme de projet de décompte final.

Le décompte final comprend :

- a) Le forfait de rémunération figurant au projet de décompte final ci-dessus,
- b) Les pénalités éventuelles susceptibles d'être appliquées au titulaire en application du présent marché,
- c) La rémunération en prix de base hors TVA due au titre du marché pour l'exécution de l'ensemble de la mission, cette rémunération étant égale au poste " a " diminué des postes " b " et " c " ci-dessus.

8.2.2 - Décompte général – Etat du solde

La Ville établit le décompte général qui comprend :

- a) Le décompte final,
- b) La récapitulation du montant des acomptes arrêtés par la Ville,
- c) Le montant, en prix de base hors TVA, du solde ; ce montant étant la différence entre le décompte final et le décompte antérieur,
- d) L'incidence de la révision des prix appliqués sur le montant du solde ci-dessus,
- e) L'incidence de la TVA,
- f) L'état du solde à verser au titulaire ; ce montant étant la récapitulation des postes " c ", " d ", et " e " ci-dessus,
- g) La récapitulation des acomptes versés ainsi que du solde à verser ; cette récapitulation constitue le montant du décompte général.

La Ville notifie au titulaire le décompte général et l'état du solde.

Le décompte général devient définitif dès l'acceptation par le mandataire.

8.3 - Mode de règlement

Les prestations, objet du présent marché, seront rémunérées dans les conditions fixées par les règles de la comptabilité publique.

Les sommes dues au(x) titulaire(s) seront payées dans un délai global de 45 jours à compter de la date de réception des factures ou des demandes de paiement équivalentes.

Le taux des intérêts moratoires sera celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires auront commencé à courir, augmenté de deux points.

ARTICLE 9 - COMPTABILITE DES ETUDES

Le mandataire tiendra une comptabilité particulière à cette mission de façon distincte de sa propre comptabilité.

A ce titre, il procédera pour le compte de la Ville au règlement des sommes dues aux divers intervenants tiers et différents fournisseurs, ainsi qu'à l'encaissement des différentes recettes éventuelles liées à la poursuite des études (subvention - aides diverses, etc...).

Cette comptabilité enregistrera également l'ensemble des moyens de financement propres à l'opération, qu'il s'agisse de fonds d'emprunts contractés par le mandataire, d'avances faites par la Ville au mandataire ou de tous autres moyens financiers mis en place pour la bonne exécution de sa mission.

Cette comptabilité sera tenue à la disposition de la Ville dont les agents accrédités pourront à tout moment se faire présenter toutes pièces nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 10 : PENALITES DE RETARD

Les stipulations de l'article 16 du C.C.A.G.-Prestations Intellectuelles s'appliquent.

ARTICLE 11 - PROPRIETE DES ETUDES ET DOCUMENTS

L'option retenue concernant l'utilisation des résultats et précisant les droits respectifs de la personne publique et du titulaire est l'option A telle que définie au chapitre IV du C.C.A.G.-Prestations Intellectuelles (Articles 19 à 31 inclus).

Si les prestations ou les résultats de ce marché constituent des œuvres originales, son titulaire concède à la Ville les droits d'utilisation, de reproduction, de représentation et d'adaptation desdites œuvres pour la durée des opérations, de la construction et de l'utilisation de l'ouvrage ou des ouvrages objet du présent marché et ce, à compter de la notification du marché. Cette concession vaut sur le territoire du maître de l'ouvrage pour assurer les objectifs de ce marché, notamment de son programme fonctionnel.

En tout état de cause, le titulaire s'engage à mettre à disposition de la Ville de Saint Denis de la Réunion, sans restriction, l'ensemble des documents et études conçus dans le cadre de la présente mission afin qu'elle puisse les communiquer à tout candidat à la mise en œuvre des opérations concernées. Il s'engage à prévoir les mêmes stipulations, au bénéfice de la Ville, dans les conventions d'études à passer avec les tiers.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITE - ASSURANCES

- Le mandataire sera responsable de sa mission dans les conditions prévues aux articles 1991 et suivants du Code Civil.

- Le mandataire déclare être titulaire d'une police d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle garantissant notamment sa responsabilité particulière au titre des interventions qu'il réalisera personnellement.

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification du marché et avant tout commencement d'exécution, le mandataire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1382 à 1384 du Code civil.

Il devra donc fournir une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de l'opération.

Le mandataire devra remettre une attestation d'assurance à jour à chaque changement de police.

ARTICLE 13 : ACHEVEMENT DE LA MISSION ET QUITUS

La mission du Mandataire prend fin par le quitus délivré par le Maître d'Ouvrage.

Le quitus est délivré à la demande du mandataire après exécution complète de ses missions visées à l'article 1.

La Ville doit notifier sa décision au mandataire dans les 4 (quatre) mois suivant la réception de la demande de quitus, dans ce cas le quitus fera l'objet d'un envoi recommandé.

Si à la date du quitus il subsiste des litiges entre le mandataire et certains de ses cocontractants au titre de l'opération, le mandataire est tenu de remettre à la Ville tous les éléments en sa possession pour que celui-ci puisse poursuivre les procédures engagées par ses soins.

ARTICLE 14 : RESILIATION DU MARCHE

Les conditions de résiliation applicables au présent marché seront celles des articles 35 à 40 inclus du C.C.A.G.-Prestations Intellectuelles.

ARTICLE 15 : LITIGES

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion du présent marché seront portés devant le Tribunal Administratif du lieu d'exécution de l'opération. Avant qu'un litige ne soit porté devant le Tribunal Administratif, les parties s'engagent à trouver une solution amiable susceptible de les concilier.

ARTICLE 16 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention prendra effet à compter de la notification qui sera faite par la Ville au mandataire, une fois qu'elle aura été reçue par le représentant de l'Etat.

La prise d'effet de la convention pourra être suspendue sur demande de l'une ou de l'autre des parties en cas de saisine du tribunal administratif par le représentant de l'Etat.

Pour la Ville de Saint Denis de la Réunion

Pour le Mandataire

ANNEXE : ASSISTANCE A MAITRISE D’OUVRAGE POUR LA REALISATION DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES RHI/ZAC QUARTIER DOMENJOD/LA BRETAGNE – SPECIFICATIONS TECHNIQUES DES ETUDES

A partir des différents documents existants (études, recensement ZHPI, PLH, carte foncière), l'étude se décomposera comme suit : (NB périmètres d'études à joindre)

1 - Etude préopérationnelle RHI

Périmètre d'étude : 2 quartiers DOMENJOD/LA BRETAGNE

	phases	contenu
Phase diagnostic	<p>1/ à partir de plans topographiques restitués sur la base de prises de vues aériennes, compléter et réactualiser les diagnostics déjà réalisés / études existantes (réseaux, foncier, équipements ...) sur l'ensemble du périmètre étude</p> <ul style="list-style-type: none"> • analyse des VRD • analyse du quartier (équipements, commerces ...) • analyse réglementaire (PLU, PPR etc...) 	<ul style="list-style-type: none"> • réalisation des prises de vues aériennes verticales sur l'ensemble du secteur • restitution vectorielle 3 D en partie de la surface au 1/1000^{ème} et partiellement la restitution pourra être demandée avec une précision plus importante (se rapprochant du 1/500^{ème}) • état général des VRD • diagnostic précis des l'ensemble des réseaux (EU, AEP, EP, BT, télécom) • état trame viaire existante, normes de sécurité <p>rendu : cartographie des réseaux et voies existantes rapport analyse</p>
	<p>2/ réaliser un complément de recensement systématique de la ZHPI sur l'ensemble du secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> • analyse du bâti • analyse du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> • identifier l'état du bâti + superficie des logements recensés • statut d'occupation terrain + cases • identifier les terrains à maîtriser avec le statut et la faisabilité de l'acquisition <p>rendu : Localiser précisément les cases recensées (cartographie sur fond cadastre digitalisé) et compléter la cartographie existante du recensement ZHPI (utilisation du même système informatique), état du bâti, regroupement par poches, carte thématiques et croisées avec les éléments de la phase 1 (ex : état du bâti/zonage PLU et PPR)</p>

Phase projet	<p>3/ enquêtes sociales des familles en situation d'insalubrité après analyse du recensement bâti et analyse général du secteur</p> <p>à définir, cibler les occupants nécessitant un relogement obligatoire (ZAR, zone PLU non constructibles, et peut-être les très mauvais) environ 200 familles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • caractéristiques socio économiques des familles • repérer les situations nécessitant un accompagnement spécifique • souhaits en matière de logement • indicateurs en matière de satisfaction /quartier <p>rendu : rapport social, analyses croisées, simulation à partir des souhaits en matière de logements, listing de l'ensemble des familles</p>
	<p>4/ proposer un programme global de relogements et améliorations du bâti plan de relogement spécifique pour les 200 familles enquêtées</p>	<ul style="list-style-type: none"> • défini pour chaque ménage enquêté • typologie des logements et produits
	<p>5/identifier le ou les périmètres opérationnels</p> <ul style="list-style-type: none"> • de restructuration ou de densification • d'opérations nouvelles 	<p>A partir du recensement et du découpage par poches :</p> <ul style="list-style-type: none"> • proposer un parcellaire sur les sites occupés • plan masse sur les zones non urbanisées • un programme d'intervention VRD (APS) avec chiffrage • un programme de logements + équipements avec surface <p>rendu : un plan de composition générale à l'échelle du périmètre de l'étude, des plans spécifiques pour chaque site avec ensemble des caractéristiques et propositions</p>
	<p>7/ établir un cadre stratégique d'intervention</p> <ul style="list-style-type: none"> • procédures • bilan • planning 	<p>en hiérarchisant les priorités, proposer un cadre juridique de mise en œuvre et en définissant les procédures à mettre en œuvre (procédures financières, réglementaires, foncières), bilan financier (consolidé et spécifique travaux de sortie d'insalubrité), échéancier de réalisation</p>
	<p>8/ établir un dossier de demande subvention</p>	<p>Conforme aux attentes de l'Etat</p>
<p>9/ proposer une méthodologie de concertation avec les habitants</p>		

Compétences requise pour les missions d'études confiées au tiers

- Urbanisme
- VRD
- socio économique

2) ETUDE PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC

Périmètre d'étude : ZONE AUx et AUm PLATEAU DOMENJOD surface environ 60 ha

	phases	contenu
Phase dossier de création	<p>1/ mission étude d'urbanisme</p> <p>Une étude préalable (étude de faisabilité pour l'établissement d'un PADD sur le secteur de DOMENJOD) a permis d'identifier les potentialités suivantes sur le secteur classé en AUx:</p> <p>1 secteur (sud ouest) 20 ha :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 400 logements (173 collectifs, 170 maisons de ville, 65 parcelles) ➤ réalisation d'équipements : 8 600 m2 terrain (lycée) <p>2^{ème} secteur (sud est) de 26 ha :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 460 logements (129 collectifs, 334 parcelles) 	<p>Schéma d'Aménagement d'Ensemble 1/1000</p> <p>Sur la base de plusieurs scénarios répondant aux orientations définies par la collectivité, il s'agira de proposer un projet pour un <i>développement cohérent et durable</i>, à partir des éléments de programme identifiés dans les études RHI/PLH et en concertation avec les partenaires. Cette phase fera l'objet d'une concertation préalable à la création de la ZAC (conformément à l'art. L300-2 §b).</p> <p>Ce schéma devra être accompagné d'un rapport de présentation, d'un plan de masse et d'un cahier définissant le programme de chaque îlot : surface, prescriptions architecturales, modélisation 3D, plan d'épannelage, coupe,... (Tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension du projet).</p>
	<p>2/ mission APS VRD</p>	<p>Sur la base du schéma d'aménagement d'ensemble le bureau d'études réalisera un chiffrage des travaux, il accompagnera cette estimation par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un plan au 1/500 - Un rapport présentant le projet proposé détaillant le fonctionnement de l'espace public : piéton, handicapé, circulation (type, trafic, livraison, ramassage des ordures, zone 30) animations ponctuelles, ... - Le plan général de voirie avec circulation, stationnement, dimensionnement. - Un plan général des réseaux : AEP, EU, EP, Téléphone, NTIC, BT, MT, éclairage public, mise en lumière, incendie, - Quelques profils en long et les profils en travers type, - Un carnet de détails et de croquis d'ambiance pour les matériaux, le mobilier proposé.

		<ul style="list-style-type: none"> - L'estimation par poste des travaux et par tronçon, - Une proposition de phasage de phasage des travaux.
	<p>3/ établissement d'un dossier de création de ZAC</p>	<p>Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC comprendra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> • Exposant l'objet et la justification de l'opération, • Comportant une description de l'état du site et de son environnement, • Indiquant le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, • Enonçant les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. - Un plan de situation, - Un plan de délimitation du périmètre composant la zone, - L'étude d'impact (cf. ci-après), - L'indication du mode de réalisation choisi, <p>Des panneaux seront demandés dans le cadre de la présentation de l'entretien</p> <p>L'étude d'impact devra comporter les éléments suivants (art L.122.1 à 122.3 du code de l'environnement)</p>

Compétences requise pour les missions d'études confiées au tiers

- Urbanisme
- Espace public : fonctionnement,
- Architecture : composition urbaine
- Environnement et énergie renouvelable
- VRD paysage
- Hydraulique

Périmètres de ZAC

1 / 12000

