



CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES

***POUR LA REALISATION DE LA PHASE EN AMONT DES
TRAVAUX DE DEMOLITION DU BATIMENT C DE LA
RESIDENCE CENTRE COMMERCIAL A SAINT ANDRE***

ENTRE :

La **Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR), Société anonyme d'économie mixte** dont le Siège social est sis 12 rue Félix Guyon – CS 71090 – 97404 SAINT-DENIS Cedex, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de la Réunion, sous le numéro SIRET 310 863 592 00013,

Représentée par son Directeur Général en activité, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après, dénommée « SIDR »,

D'une part,

ET :

La **Commune de Saint André, Place du 2 décembre, BP505, 97440 Saint-André.**

Représentée par Monsieur le Maire, Joé Bédier, agissant au nom et pour le compte de la Ville de Saint André, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après, dénommée « VILLE DE SAINT ANDRE »,

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Dans un souci de mutualisation des commandes et dans une optique de meilleure maîtrise des coûts, les entités susmentionnées, ont souhaité se regrouper, conformément à l'article L. 2113-6 du code de la commande publique qui prévoit :

« Des groupements de commandes peuvent être constitués entre des acheteurs afin de passer conjointement un ou plusieurs marchés.

Un groupement de commandes peut également être constitué, aux mêmes fins, entre un ou plusieurs acheteurs et une ou plusieurs personnes morales de droit privé qui ne sont pas des acheteurs, à condition que chacun des membres du groupement applique, pour les achats réalisés dans le cadre du groupement, les règles prévues par la présente partie ».

Pour chacune des entités co-contractantes, le Conseil d'Administration ou le Conseil Municipal a donné pouvoir au Directeur Général ou au Maire pour souscrire tout mandat dans le cadre de groupement de commandes organisé entre les entités susmentionnées et pour désigner le mandataire - coordonnateur.

La présente convention vise à définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du groupement de commande constitué en vue de la passation de **marchés visant à la démolition du bâtiment C du groupe centre commercial sur la Commune de Saint André.**

Article 1er - Conditions déterminantes

Comme conditions déterminantes de la présente convention, les Parties s'engagent préalablement sur les points fondamentaux suivants :

- Respect des dispositions fixées par le code de la commande publique ;

- Fixer les durées des marchés nécessaires en vue duquel le groupement de commandes est constitué ;
- Validation et paiement des factures émises par les titulaires de chaque marché dans les conditions de l'article 11 de la présente convention de groupement de commande ;
- Réception des prestations (services et/ou travaux) directement par chaque membre du groupement concerné.

Article 2 - Objet du groupement de commandes

La présente convention vise à définir les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un groupement de commandes, constitué en vue de la passation de marchés nécessaires à la démolition du bâtiment C du groupe Centre commercial en centre-ville de Saint André :

Sans que cette liste soit exhaustive, cela concernerait les Marchés de Maitrise d'œuvre, OPC, CSPS, diagnostics, travaux éventuels et toutes prestations nécessaires à la bonne réalisation des études et des travaux concourant à la libération de l'emprise foncière.

Liste prévisionnelle non exhaustive des prestations à commander dans le cadre de la convention de groupement SIDR/VILLE (PHASE ETUDES) :

- Frais de publicité de la consultation de la phase ETUDES ;
- Mission Diagnostic amiante, plomb, structure, réseaux, ... (consultation, suivi et gestion du marché par SIDR mandataire – coordonnateur) ;
- Mission complète MOE y/c OPC (consultation, suivi et gestion du marché par SIDR mandataire – coordonnateur) ;
- Mission CSPS (consultation, suivi et gestion du marché par SIDR mandataire – coordonnateur).

Article 3 - Membres du groupement

Le groupement de commande est constitué des entités suivantes :

- La Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) ;
- La Ville de Saint André.

Article 4 - Désignation du mandataire - coordonnateur du groupement

La Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR), représentée par son Directeur Général en activité, est désignée comme mandataire - coordonnateur du groupement de commandes.

Le siège du mandataire - coordonnateur est situé : 12 rue Félix Guyon – CS 71090 – 97404 SAINT-DENIS Cedex

Article 5 - Missions du mandataire - coordonnateur

Le mandataire - coordonnateur a en charge des missions suivantes :

Ordre	Désignation détaillée
1	Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation en respectant les procédures de consultation et d'attribution fixés par le code de la commande publique
2	Procéder à la constitution des dossiers de consultation
3	Procéder à la transmission de l'état des besoins aux membres du groupement et recenser leurs besoins
4	Assurer les modalités pratiques en vue de la sélection des candidats et des offres (publication de l'avis d'appel public à la concurrence, mise à disposition du dossier de consultation des entreprises, réception des candidatures et offres, rédaction du rapport d'analyse des candidatures et des offres, secrétariat de la commission des marchés éventuelle, informations des candidats...)
5	Être l'interlocuteur des entreprises candidates durant la période de consultation
6	Consulter pour avis les membres du groupement de commandes sur le choix des candidatures et des offres remises par les candidats
7	Envoyer les convocations aux réunions de la commission des marchés éventuelle (Commission au sens du CIMPA de la SIDR SIDR)
8	Attribuer le marché ou commandes
9	Coordonner l'ensemble des pièces constitutives du ou des marchés en vue de la signature ou de leur signature par le Directeur Général du mandataire - coordonnateur.
10	Notifier le ou les marchés à l'attributaire
11	Transmettre à chaque membre du groupement une copie du marché signé
12	Solliciter pour avis les membres du groupement de commandes sur les projets éventuels d'avenants, sur les actes spéciaux de sous-traitance
13	Signer les éventuels avenants
14	Interroger pour avis les membres du groupement de commandes préalablement à la décision de la résiliation du ou des marchés
15	Valider et payer les factures émises par les titulaires de chaque marché dans les conditions de l'article 11 de la présente convention de groupement de commande, après avoir vérifié la réalisation des prestations auxquelles elles se rapportent
16	Suivre les études jusqu'à la phase DCE

Article 6 - Obligations des membres du groupement

Chaque membre du groupement s'engage à :

Ordre	Désignation détaillée
1	Transmettre un état prévisionnel de ses besoins quantitatifs et qualitatifs dans les délais fixés par le mandataire - coordonnateur
2	Indiquer au mandataire - coordonnateur la personne habilitée qui siègera à la commission des marchés du groupement
3	Informen en temps utile le mandataire - coordonnateur de ses observations sur le choix des propositions, afin que ce dernier puisse les prendre en considération pour la sélection des propositions.
4	Participer aux réunions de la commission des marchés du groupement

5	Informier en temps utile le mandataire - coordonnateur de tout manquement du titulaire des marchés ou commandes, ainsi que de toutes informations nécessaires à sa bonne exécution, dont les courriers recommandés avec accusé réception que les membres du groupement pourraient adresser au titulaire du ou des marchés à ce titre.
6	Assurer la bonne exécution des marchés ou commandes pour ce qui les concerne et notamment procéder à la commande et à la réception des fournitures, services et travaux le concernant.
7	Donner son avis pour toute demande du mandataire – coordonnateur portant sur la modification ou la résiliation du ou des marchés.

Article 7 - Cadre juridique de l'achat

Le mandataire - coordonnateur organisera la procédure d'achat dans le cadre du code de la commande publique, du CIMPA de la CDC HABITAT et du Guide Interne des Achats de la SIDR.

Article 8 - Commission des Marchés du Groupement

Le cas échéant, la « Commission d'appel d'offres », dans le cadre d'une procédure formalisée, est celle du mandataire - coordonnateur. Conformément au cadre juridique susmentionné, elle se nomme « Commission des Marchés » dans le cadre des marchés de travaux à procédure adaptée dont les montants sont compris entre 215 000 euros HT et 5 381 999 € HT.

Elle a pour rôle notamment de vérifier la validité administrative des candidatures et des offres des candidats, d'émettre un avis sur les candidatures et offres reçues, et de proposer un prestataire comme titulaire à retenir aux personnes responsables des achats de chaque membre du Groupement en fonction des critères de sélection des offres énoncés dans le règlement de consultation.

Le mandataire - coordonnateur du groupement attribue le ou les marchés.

Des représentants de chacune des entités membres du groupement de commande sont invités à participer aux séances de la commission des marchés, avec voix consultative.

Le quorum sera conforme à celui du Règlement de Commission d'Appel d'offres du mandataire – coordonnateur.

Article 9 - Durée du groupement

Le groupement de commandes est conclu à compter de la signature de la présente convention et jusqu'à la date d'expiration de l'année de GPA du marché de travaux de démolition.

Article 10 - Retrait du groupement

Les membres peuvent se retirer du groupement de commandes à tout moment, à savoir tant en phase de consultation, que d'exécution. Le retrait est préalablement constaté par une délibération de l'assemblée délibérante ou par une décision de l'instance autorisée du membre concerné.

Le membre concerné par le retrait du groupement informe le mandataire - coordonnateur dans les plus brefs délais.

Il est à préciser néanmoins, que tout retrait en cours d'exécution du ou des marchés pourrait influencer de façon négative le bon déroulement de ce contrat et mettre en cause la crédibilité du groupement de commandes.

Article 11 - Participation financière aux frais de fonctionnement

11.1. Modalités de paiement des prestataires

Le règlement des prestations décrites à l'article 13-Budget prévisionnel sont à la charge commune des membres du groupement.

Le paiement de ces prestations sera assuré par le mandataire – coordonnateur dans les délais réglementaires.

Tout intérêt moratoire, qui serait dû par le mandataire – coordonnateur pour défaut de paiement dans les délais en vigueur sera imputé uniquement au mandataire – coordonnateur.

11.2. Modalités de remboursement au bénéfice du mandataire – coordonnateur

La Ville sera redevable à hauteur de 50% des dépenses réellement acquittées par le mandataire – coordonnateur.

Les demandes de remboursement seront appelées de façon semestrielle accompagné d'un état des dépenses visé par la Direction financière de la SIDR et des justificatifs y afférents.

Le règlement devra intervenir dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de réception de la demande de remboursement.

Article 12 – Rémunération du mandataire - coordonnateur

Pour sa prestation de mandataire - coordonnateur du groupement, ce dernier facturera à la Ville de Saint André un montant équivalent à 3% du montant des dépenses globales réelles de l'opération (TTC – Phases Etudes et travaux).

Cette rémunération sera versée en trois fois, selon les modalités suivantes :

- 5 000 euros TTC au moment de la notification du marché de Maitrise d'œuvre pour le démarrage des études de démolition (sur présentation du courrier de notification du marché Moe) ;
- 10 000 euros TTC au moment de la notification des marchés de travaux ;
- Solde après établissement du décompte général définitif issu des entreprises de travaux.

Article 13 – Budget prévisionnel Etudes

L'estimation du coût des travaux de la démolition totale de l'opération est de 750 000 € HT sur base estimation SOCETEM en date de novembre 2020 (Désamiantage 300 000 € HT et démolition 450 000 € HT). Ici précisé que l'ensemble des locaux et en particulier les commerces du RDC n'a pas été diagnostiqué.

Il est précisé que les dépenses d'acquisition, de relogement et d'indemnisation des occupants ne relèvent pas des missions du groupement de commande.

Enveloppe prévisionnelle calculée sur la base des travaux de démolition pour un montant de l'ordre de 750 000,00 € HT :

Analyse du site, études (5%).....	37 500,00 € HT
Honoraires MOE, CSPS, OPC, Maîtrise d'ouvrage... (10%)	75 000,00 € HT
Frais généraux (5%)	37 500,00 € HT
Révision de prix, imprévus (10%)	7 500,00 € HT
Total	157 500,00 € HT

Le budget prévisionnel est estimé à 157 500,00 € HT ; soit 170 887,50 € TTC.

Article 14 - Responsabilité du mandataire - coordonnateur

Le mandataire - coordonnateur est responsable envers les membres du groupement de commandes de la bonne exécution des seules missions prévues à l'article 5 de la présente convention.

Article 15 - Responsabilité des membres du groupement

Les membres du groupement ne sont solidairement responsables que des opérations de passation ou d'exécution du ou des marchés qui sont menées conjointement. Chaque acheteur est seul responsable de l'exécution des obligations et du paiement qui lui incombent en vertu de la convention constitutive pour les opérations dont il se charge en son nom propre et pour son propre compte.

Article 16 - Modification de l'acte constitutif

Le contenu de la présente convention constitutive de groupement de commandes peut être modifié par avenant.

Toute modification du présent acte doit être approuvée par l'ensemble des membres du groupement de commandes.

Article 17 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes les membres font election de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Article 18 - Litige

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution, de la validité et des conséquences de la présente convention. Tout litige qui n'aura pu être réglé à l'amiable sera porté devant les juridictions compétentes.

Fait à :

Le :

En deux exemplaires.

Pour la Ville de Saint André

Pour la SIDR



CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES

***POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE DEMOLITION DU
BATIMENT C DE LA RESIDENCE CENTRE COMMERCIAL A SAINT
ANDRE***

ENTRE :

La **Commune de Saint André, Place du 2 décembre, BP505, 97440 SAINT-ANDRE.**

Représentée par Monsieur le Maire, Joé Bédier, agissant au nom et pour le compte de la Ville de Saint André, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après, dénommée « VILLE DE SAINT ANDRE »,

D'une part,

ET :

La **Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR), Société anonyme d'économie mixte** dont le Siège social est sis 12 rue Félix Guyon – CS 71090 – 97404 SAINT-DENIS Cedex, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de la Réunion, sous le numéro SIRET 310 863 592 00013, Représentée par son Directeur Général en exercice, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après, dénommée « SIDR »,

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Dans un souci de mutualisation des commandes et dans une optique de meilleure maîtrise des coûts, les entités susmentionnées, ont souhaité se regrouper, conformément à l'article L. 2113-6 du code de la commande publique qui prévoit :

« Des groupements de commandes peuvent être constitués entre des acheteurs afin de passer conjointement un ou plusieurs marchés.

Un groupement de commandes peut également être constitué, aux mêmes fins, entre un ou plusieurs acheteurs et une ou plusieurs personnes morales de droit privé qui ne sont pas des acheteurs, à condition que chacun des membres du groupement applique, pour les achats réalisés dans le cadre du groupement, les règles prévues par la présente partie ».

Pour chacune des entités co-contractantes, le Conseil d'Administration ou le Conseil Municipal a donné pouvoir au Directeur Général ou au Maire pour souscrire tout mandat dans le cadre de groupement de commandes organisé entre les entités susmentionnées et pour désigner le mandataire - coordonnateur.

La présente convention vise à définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du groupement de commande constitué en vue de la passation de **marchés visant à la démolition du bâtiment C du groupe centre commercial sur la Commune de Saint André.**

Article 1er - Conditions déterminantes

Comme conditions déterminantes de la présente convention, les Parties s'engagent préalablement sur les points fondamentaux suivants :

- Respect des dispositions fixées par le code de la commande publique ;
- Fixer les durées des marchés nécessaires en vue duquel le groupement de commandes est constitué ;
- Validation et paiement des factures émises par les titulaires de chaque marché dans les conditions de l'article 11 de la présente convention de groupement de commande ;
- Réception des prestations (services et/ou travaux) directement par chaque membre du groupement concerné.

Article 2 - Objet du groupement de commandes

La présente convention vise à définir les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un groupement de commandes, constitué en vue de la passation de marchés nécessaires aux travaux de démolition du bâtiment C du groupe Centre commercial en centre-ville de Saint André :

Sans que cette liste soit exhaustive, cela concernerait le marché de travaux nécessaire et concourant à la libération de l'emprise foncière.

Liste prévisionnelle non exhaustive des prestations à commander dans le cadre de la convention de groupement SIDR/VILLE (PHASE TRAVAUX) :

- Frais de publicité de la consultation de la phase TRAVAUX ;
- Lot 1 - Travaux de démolition (consultation, suivi et gestion du marché par la VILLE mandataire - coordonnateur) ;
- Lot 2 - Travaux de désamiantage - déplombage (consultation, suivi et gestion du marché par la VILLE mandataire – coordonnateur).

Article 3 - Membres du groupement

Le groupement de commande est constitué des entités suivantes :

- La Ville de Saint André ;
- La Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR).

Article 4 - Désignation du mandataire - coordonnateur du groupement

La COMMUNE DE SAINT-ANDRE, représentée M. Le Maire en exercice, est désignée comme mandataire - coordonnateur du groupement de commandes.

Le siège du mandataire - coordonnateur est situé : **Commune de Saint André, Place du 2 décembre, BP505, 97440 SAINT-ANDRE**

Article 5 - Missions du mandataire - coordonnateur

Le mandataire - coordonnateur a en charge des missions suivantes :

Ordre	Désignation détaillée
1	Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation en respectant les procédures de consultation et d'attribution fixés par le code de la commande publique
2	Procéder à la constitution des dossiers de consultation des entreprises
3	Procéder à la transmission de l'état des besoins aux membres du groupement et recenser leurs besoins
4	Assurer les modalités pratiques en vue de la sélection des candidats et des offres (publication de l'avis d'appel public à la concurrence, mise à disposition du dossier de consultation des entreprises, réception des candidatures et offres, rédaction du rapport d'analyse des candidatures et des offres, secrétariat de la commission d'appel d'offre éventuelle, informations des candidats...)
5	Être l'interlocuteur des entreprises candidates durant la période de consultation
6	Consulter pour avis les membres du groupement de commandes sur le choix des candidatures et des offres remises par les candidats
7	Envoyer les convocations aux réunions de la commission d'appel d'offre éventuelle

8	Attribuer le marché ou commandes
9	Coordonner l'ensemble des pièces constitutives du ou des marchés en vue de la signature ou de leur signature par le Directeur Général du mandataire - coordonnateur.
10	Notifier le ou les marchés à l'attributaire
11	Transmettre à chaque membre du groupement une copie du marché signé
12	Solliciter pour avis les membres du groupement de commandes sur les projets éventuels d'avenants, sur les actes spéciaux de sous-traitance
13	Signer les éventuels avenants
14	Interroger pour avis les membres du groupement de commandes préalablement à la décision de la résiliation du ou des marchés
15	Valider et payer les factures émises par les titulaires de chaque marché dans les conditions de l'article 11 de la présente convention de groupement de commande, après avoir vérifié la réalisation des prestations auxquelles elles se rapportent

Article 6 - Obligations des membres du groupement

Chaque membre du groupement s'engage à :

Ordre	Désignation détaillée
1	Transmettre un état prévisionnel de ses besoins quantitatifs et qualitatifs dans les délais fixés par le mandataire - coordonnateur
2	Indiquer au mandataire - coordonnateur la personne habilitée qui siègera à la commission d'appel d'offre éventuelle du groupement
3	Informen en temps utile le mandataire - coordonnateur de ses observations sur le choix des propositions, afin que ce dernier puisse les prendre en considération pour la sélection des propositions.
4	Participer aux réunions de la commission d'appel d'offre éventuelle du groupement
5	Informen en temps utile le mandataire - coordonnateur de tout manquement du titulaire des marchés ou commandes, ainsi que de toutes informations nécessaires à sa bonne exécution, dont les courriers recommandés avec accusé réception que les membres du groupement pourraient adresser au titulaire du ou des marchés à ce titre.
6	Assurer la bonne exécution des marchés ou commandes pour ce qui les concerne et notamment procéder à la commande et à la réception des fournitures, services et travaux le concernant.
7	Donner son avis pour toute demande du mandataire – coordonnateur portant sur la modification ou la résiliation du ou des marchés.
8	Suivre les travaux jusqu'à leurs achèvements, avec mise à disposition d'un chargé de travaux par la SIDR

Dans le cas où le contrôle de légalité serait nécessaire pour le ou les marché(s) objet(s) de la présente convention de groupement, il incombera à la commune de Saint-André de mettre en œuvre les modalités de transmissions des pièces requises conformément au code de la commande publique et au code général des collectivités territoriales.

Article 7 - Cadre juridique de l'achat

Le mandataire - coordonnateur organisera la procédure d'achat dans le cadre du code de la commande publique.

Article 8 - Commission d'appel d'offres du Groupement

Le cas échéant, la « Commission d'appel d'offres », dans le cadre d'une procédure formalisée, est celle du mandataire - coordonnateur.

Elle a pour rôle notamment de vérifier la validité administrative des candidatures et des offres des candidats, d'émettre un avis sur les candidatures et offres reçues, et de proposer un prestataire comme titulaire à retenir aux personnes responsables des achats de chaque membre du Groupement en fonction des critères de sélection des offres énoncés dans le règlement de consultation.

Le mandataire - coordonnateur du groupement attribue le ou les marchés.

Des représentants de chacune des entités membres du groupement de commande sont invités à participer aux séances de la commission des marchés, avec voix consultative.

Le quorum sera conforme à celui du Règlement de Commission d'Appel d'offres du mandataire – coordonnateur.

Article 9 - Durée du groupement

Le groupement de commandes est conclu à compter de la signature de la présente convention et jusqu'à la date d'expiration de l'année de GPA du marché de travaux de démolition.

Article 10 - Retrait du groupement

Les membres peuvent se retirer du groupement de commandes à tout moment, à savoir tant en phase de consultation, que d'exécution. Le retrait est préalablement constaté par une délibération de l'assemblée délibérante ou par une décision de l'instance autorisée du membre concerné.

Le membre concerné par le retrait du groupement informe le mandataire - coordonnateur dans les plus brefs délais.

Il est à préciser néanmoins, que tout retrait en cours d'exécution du ou des marchés pourrait influencer de façon négative le bon déroulement de ce contrat et mettre en cause la crédibilité du groupement de commandes.

Article 11 - Participation financière aux frais de fonctionnement

11.1. Modalités de paiement des prestataires

Le règlement des prestations décrites à l'article 13-Budget prévisionnel sont à la charge commune des membres du groupement.

Le paiement de ces prestations sera assuré par le mandataire – coordonnateur dans les délais réglementaires.

Tout intérêt moratoire, qui serait dû par le mandataire – coordonnateur pour défaut de paiement dans les délais en vigueur sera imputé uniquement au mandataire - coordonnateur.

11.2. Modalités de remboursement au bénéfice du mandataire – coordonnateur

La SIDR sera redevable à hauteur de 50% des dépenses réellement acquittées par le mandataire – coordonnateur.

Les demandes de remboursement seront appelées de façon semestrielle accompagné d'un état des dépenses visé par le comptable public et des justificatifs y afférents.

Le règlement devra intervenir dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de réception de la demande de remboursement.

Article 12 – Rémunération du mandataire - coordonnateur

Pour sa prestation de mandataire - coordonnateur du groupement, ce dernier facturera à la SIDR un montant équivalent à 1,5% du montant des dépenses globales réelles de l'opération (TTC – Phases Travaux).

Cette rémunération sera versée en deux fois, selon les modalités suivantes :

- 5 000 euros TTC au moment de la notification du marché de Travaux (sur présentation du courrier de notification des marchés de Travaux) ;
- Solde après établissement du décompte général définitif issu des entreprises de travaux.

Article 13 – Budget prévisionnel Travaux

L'estimation du coût des travaux de la démolition totale de l'opération est de 750 000 € HT sur base estimation SOCETEM en date de novembre 2020 (Désamiantage 300 000 € HT et démolition 450 000 € HT). Ici précisé que l'ensemble des locaux et en particulier les commerces du RDC n'a pas été diagnostiqué (notamment sur l'amiante).

Il est précisé que les dépenses d'acquisition, de relogement et d'indemnisation des occupants ne relèvent pas des missions du groupement de commande.

Enveloppe prévisionnelle :

Travaux de démolition	750 000,00 € HT
Frais généraux (5%).....	37 500,00 € HT
Révision de prix, imprévus (10%)	75 000,00 € HT

Total862 500,00 € HT

Le budget prévisionnel est estimé à 862 500,00 € HT ; soit 935 812,50 € TTC.

Article 14 - Responsabilité du mandataire - coordonnateur

Le mandataire - coordonnateur est responsable envers les membres du groupement de commandes de la bonne exécution des seules missions prévues à l'article 5 de la présente convention.

Article 15 - Responsabilité des membres du groupement

Les membres du groupement ne sont solidairement responsables que des opérations de passation ou d'exécution du ou des marchés qui sont menées conjointement. Chaque acheteur est seul responsable de l'exécution des obligations et du paiement qui lui incombent en vertu de la convention constitutive pour les opérations dont il se charge en son nom propre et pour son propre compte.

Article 16 - Modification de l'acte constitutif

Le contenu de la présente convention constitutive de groupement de commandes peut être modifié par avenant.

Toute modification du présent acte doit être approuvée par l'ensemble des membres du groupement de commandes.

Article 17 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes les membres font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Article 18 – Litige

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution, de la validité et des conséquences de la présente convention.

Tout litige qui n'aura pu être réglé à l'amiable sera porté devant les juridictions compétentes.

Fait à :

Le :

En deux exemplaires.

Pour la Ville de Saint André

Pour la SIDR



PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL DE RESILIATION DU BAIL A CONSTRUCTION AP1226

1. INTERVENANTS

1.1. Entre La **COMMUNE DE SAINT ANDRE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la REUNION, dont l'adresse est à SAINT-ANDRE (97440), place du 2 Décembre BP 505, identifiée au SIREN sous le numéro 219740099,

Ci-après le bailleur ou la COMMUNE DE SAINT ANDRE,

Représentée par Monsieur Joé BEDIER en sa qualité de Maire de ladite commune, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération n° 2020 – 0720/003 du Conseil municipal en date du 20 juillet 2020, reçue en Préfecture le 27/07/2020.

1.2. Et La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION**, Société anonyme d'économie mixte, créée en application de l'article 2 de la loi n°46-860 du 30 avril 1946, au capital de 125.000.000,00 €, dont le siège est à SAINT-DENIS (97400), 12 rue Félix Guyon, identifiée au SIREN sous le numéro 310863592 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion),

Ci-après le preneur ou la SIDR,

Représentée par Monsieur Laurent PINSEL, en sa qualité de Directeur général, nommé à cette fonction aux termes de deux délibérations du Conseil d'administration en date des 4 avril et 22 juin 2023, agissant selon les pouvoirs définis à l'article 5 du règlement intérieur du Conseil d'administration approuvé lors du Conseil d'administration du 8 janvier 2018, et spécialement habilité à la signature des présentes en vertu d'une **délibération du Conseil d'administration en date du XXX**,

Intervenants aux présentes afin de consentir à la cession de la parcelle de terrain cadastrée section BH numéro 513 sur la Commune de SAINT ANDRE (Réunion) en contrepartie de l'indemnité de résiliation due par la **COMMUNE DE SAINT ANDRE** à la **SIDR** du fait de la résiliation à venir du bail à construction ci-après relaté sur le bien ci-dessous énoncé.

2. POUR MEMOIRE

La COMMUNE DE SAINT ANDRE a donné, suivant acte reçu par Maître Michel POPINEAU alors notaire à SAINT DENIS (Réunion) les 25 octobre et 4 novembre 1982, à bail à construction à la SIDR sous diverses charges et conditions, et ce pour une durée de 70 ans ayant commencé à courir le 1er septembre 1982 et devant se terminer le TRENTE ET UN AOÛT DEUX MIL CINQUANTE-DEUX, le bien ci-après désigné.

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-ANDRE (RÉUNION) 97440 340 avenue de la République.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	1226	340 AV DE LA REPUBLIQUE	0ha 23a 20ca

3. DESCRIPTION DU BIEN

VOLUME numéro SIX dont la description est la suivante telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division volumétrique de l'immeuble :

a. Lot numéro six (6)

"1/Le droit de superficie du terrain désigné dans le lot n°5 qui précède à partir des côtes NGF 96.06-96056 97.06-97.56-98.06 et 98.50 sans limitation en hauteur, mais à l'exception de la partie de volume relative aux "puits de lumières" incluse dans le lot n°5 ci-dessus et en ce compris tous cuvelages.

Le tout figurant hachuré en orange sur les plans coupe portant les N° 29, 32 et 33 ci-annexés.

2/les volumes situés dans le lot n°5, nécessaires à l'aménagement des halls d'accès aux appartements et à leurs escaliers mais non les espaces sous lesdits escaliers qui restent, à ce niveau, inclus dans le lot n°5

3/Actuellement le droit et l'obligation de construire dans ce volume, et, ultérieurement, les constructions y édifiées formant ensemble des appartements de cet immeuble."

La description actuelle du bien résultant des travaux de construction que le PRENEUR a, conformément aux dispositions contenues dans le bail, fait effectuer est la suivante :

Un ensemble immobilier de 19 appartements situé au 1^{er} étage et 2^{ème} étage du bâtiment C.

b. Plans des lots :

Une copie des plans de niveau des 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble C est ci-annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

c. Règlementaire

La SIDR a, conformément aux dispositions contenues dans le bail à construction, fait édifier la construction ci-dessus décrite pour laquelle il a produit :

- un permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de la REUNION en date du 20 mars 1981,

- un permis de construire modificatif et d'un transfert au nom de la SIDR pour les dix neuf logements délivrés par Monsieur le Préfet de la REUNION en date du 19 avril 1982, la COMMUNE DE SAINT ANDRE restant attributaire des commerces.

4. PROCEDURE DE DEMOLITION

Dans le cadre de la convention NPNRU Centre ville de Saint André QP974021 signée le **09 octobre 2019**, et son avenant n°1 du **03 février 2023**, entre la COMMUNE DE SAINT ANDRE et la SIDR, il a été convenu conjointement de procéder à la démolition du bien décrit ci-dessus.

a. Droit à indemnité pour résiliation

LA COMMUNE DE SAINT ANDRE et SIDR déclarent avoir convenu entre elles du versement à la SIDR d'une indemnité pour résiliation d'un montant de 245 905 € stipulé payable par la remise en contrepartie de la toute propriété d'une parcelle de terrain à bâtir dont la désignation suit :

Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie d'environ 2000 m², à détacher d'une parcelle de plus grande importance cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	513(P)	1157 AV DE BOURBON	4ha 9a 51ca

La parcelle BH 513 ayant été acquise par l'EPFR en 2013 pour le compte de la COMMUNE DE SAINT ANDRE, la cession de cette partie de 2000m² se fera dans les conditions ci-dessous :

- La Commune de Saint-André devra saisir par courrier l'EPFR pour désigner la SIDR en qualité de repreneur à la convention sur la portion des 2000 m²
- Compte tenu que le terrain est destiné à accueillir un programme de LLS/LLTS, la SIDR bénéficiera d'une subvention de l'EPFR au titre de la mesure #6 Bonification en faveur du logement aidé, d'un montant de 30% du prix d'acquisition par l'EPFR ; soit 65 934 €.
- Un versement du solde de la valeur du terrain soit 179 971€ par la COMMUNE DE SAINT ANDRE à la SIDR pour le règlement par la SIDR à l'EPFR.

A l'issue des démolitions, le bail à construction fera l'objet d'une résiliation par acte notarié entre la COMMUNE DE SAINT ANDRE et la SIDR, suivant acte à recevoir par Maître Mathieu SMITH, notaire à SAINT DENIS (Réunion).

5. Délais prévisionnels envisagés :

- Délai pour la démolition des biens :
 - Choix MOE : T3 2025,
 - Etudes MOE : T4 2025 / T4 2026
 - Travaux : T3 2028 – **Sous réserve de la libération des commerces**
- Délai pour la résiliation du bail :
 - 3 mois à date de la réception des travaux de démolitions,
- Délai pour la signature de la vente du terrain :
 - 3 mois à date de la résiliation du bail

6. CONSEQUENCES FISCALES

a. En matière de revenus fonciers pour la COMMUNE DE SAINT ANDRE

La **COMMUNE DE SAINT ANDRE** ne sera pas imposable au titre des revenus fonciers du fait du versement de l'indemnité, dans la mesure où cette indemnité correspond à la valeur réelle des constructions.

b. En matière de plus-values pour le preneur

La présente opération s'analysant en une cession d'éléments d'actifs immobilisés, elle est soumise au régime des plus-values professionnelles tel que visé par les articles 39 duodecies et suivants du Code général des impôts.

c. En matière de taxe sur la valeur ajoutée

La **SIDR** est informée des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation est exigée lorsque la mutation intervient avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

La **SIDR** fera son affaire personnelle directement auprès de l'administration fiscale de la mise à jour de sa situation de redevable à la taxe sur la valeur ajoutée consécutivement aux présentes.

Pour la Commune de Saint André :

M. LE MAIRE

Le....

Pour la SIDR :

M. Le Directeur Général

Le.....