



CONVENTION TRIPARTITE DE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE

SUR LE

« Quartier ZEPHIR »

Entre les soussignés :

La SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE (SIGUY), société anonyme à conseil d'administration (SAI) au capital social de 21 894 374 euros, immatriculée sous le numéro SIRET 30499299300028, dont le siège social est situé au 25 av PASTEUR – 97 300 CAYENNE

Représentée par son représentant légal Le Directeur Général Jean-Jacques STAUCH

Ci-après dénommée

La SIGUY

ET

La Collectivité de Cayenne,

Dont l'Hôtel de Ville se situe au 1 rue de Rémire 97 300 CAYENNE- Représentée par Mme Sandra TROCHIMARA, Le Maire de la Ville de Cayenne.

ET

La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral de Guyane,

Sise au 4, Esplanade de la Cité d'Affaires- 97351 Matoury Représentée par son Président, Serge SMOCK, Maire de la Commune de Matoury

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Le périmètre du projet

La SIGUY est propriétaire du foncier résultant de l'assiette des bâtis et des réseaux (VRD 1, 2, 3), situés sur la cité Zéphir dans la Commune de Cayenne.

Le périmètre du projet de renouvellement urbain couvre du foncier relevant à la fois du domaine public/privé de la Ville et de propriété privée de la SIGUY.

Selon le relevé cadastral annexé (Annexe 1), le périmètre du projet est situé sur les parcelles cadastrées :

97302	Cayenne	BL 102	1 a 3 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 284	11 a 17 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 493	27 a 62 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 573	1 a 46 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 574	87 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 576	15 a 19 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 577	12 a 97 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 578	8 a 93 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 586	2 a 40 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 589	1 a 87 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 590	4 a 4 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 592	1 a 40 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 600	1 a 64 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 670	3 a 20 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 671	1 a 98 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 672	2 a 68 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 673	2 a 70 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 674	1 a 70 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 675	2 a 31 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 676	2 a 67 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 677	2 a 17 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 678	3 a 96 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 679	12 a 31 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 680	2 a 51 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 681	1 a 59 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 682	1 a 59 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 683	1 a 59 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 684	2 a 23 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 685	2 a 17 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 686	2 a 25 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 687	2 a 64 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 688	1 a 83 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 689	1 a 87 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 690	1 a 85 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 691	2 a 23 ca	CITE ZEPHIR

97302	Cayenne	BL 692	2 a 3 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 693	1 a 53 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 694	1 a 58 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 695	2 a 46 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 696	2 a 11 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 697	1 a 67 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 698	1 a 66 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 699	1 a 66 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 700	1 a 66 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 702	1 a 66 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 703	2 a 5 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 704	3 a 50 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 705	1 a 47 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 706	1 a 49 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 707	1 a 45 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 708	1 a 47 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 709	2 a 20 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 710	2 a 16 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 711	1 a 39 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 712	1 a 44 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 713	1 a 40 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 714	2 a 50 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 715	1 a 59 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 716	1 a 59 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 717	1 a 59 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 718	1 a 60 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 719	1 a 59 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 720	1 a 58 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 721	1 a 58 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 722	2 a 68 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 723	2 a 54 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 724	1 a 49 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 725	1 a 53 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 726	1 a 50 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 727	1 a 54 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 728	1 a 45 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 729	1 a 53 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 730	2 a 8 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 731	1 a 93 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 732	1 a 37 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 733	1 a 38 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 734	1 a 38 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 735	1 a 36 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 736	1 a 36 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 737	1 a 36 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 738	1 a 44 ca	CITE ZEPHIR

97302	Cayenne	BL 739	1 a 48 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 740	1 a 48 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 741	1 a 49 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 742	2 a 6 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 743	2 a 37 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 744	1 a 74 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 745	1 a 69 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 746	1 a 70 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 747	1 a 72 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 748	1 a 66 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 749	1 a 70 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 750	2 a 55 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 751	1 ha 68 a 37 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 752	40 a 17 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 753	26 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 754	2 a 40 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 755	1 a 71 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 756	1 a 60 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 757	1 a 65 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 758	1 a 64 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 759	1 a 64 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 760	2 a 54 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 761	1 a 68 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 762	1 a 47 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 763	1 a 48 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 764	1 a 73 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 765	1 a 64 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 766	1 a 21 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 767	1 a 15 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 768	1 a 26 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 769	1 a 27 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 770	1 a 21 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 771	1 a 36 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 772	1 a 45 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 773	3 a 27 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 774	1 a 83 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 775	1 a 84 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 776	1 a 85 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 777	2 a 83 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 778	1 a 83 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 779	1 a 84 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 780	1 a 84 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 781	1 a 83 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 782	2 a 55 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 783	1 a 15 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 784	1 a 14 ca	CITE ZEPHIR

97302	Cayenne	BL 785	1 a 14 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 786	1 a 33 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 787	1 a 35 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 788	1 a 35 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 789	1 a 34 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 790	1 a 34 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 791	1 a 99 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 792	3 a 23 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 793	2 a 81 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 794	2 a 32 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 795	1 a 41 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 796	1 a 41 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 797	1 a 42 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 798	1 a 42 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 799	1 a 41 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 800	1 a 41 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 801	1 a 91 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 802	1 a 83 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 803	1 a 45 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 804	1 a 47 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 805	1 a 46 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 806	1 a 47 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 807	1 a 42 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 808	1 a 44 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 809	2 a 21 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 810	1 a 67 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 811	1 a 65 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 812	1 a 65 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 813	1 a 67 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 814	1 a 67 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 815	1 a 66 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 816	2 a 63 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 817	3 a 51 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 818	2 a 13 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 819	1 a 94 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 820	2 a 57 ca	CITE ZEPHIR
97302	Cayenne	BL 821	2 ha 52 a 2 ca	CITE ZEPHIR

Les parties prenantes

Le projet relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrages soumis aux dispositions du Code de la commande publique :

- La Commune de Cayenne, concernant la voirie Martin LUTHER KING, les écoles Luckner d'Abreu et Mariette Bernude,
- La CACL concernant les réseaux d'Eaux Usées et d'Eaux Pluviales,

- La SIGUY propriétaire à ce jour des voiries, réseaux divers (BT, HTA, EU, AEP, Télécom, Eaux pluviales, Eclairage public), et des espaces publics.

Considérant les liens existants entre les travaux et ouvrages relevant de la compétence de chacune des parties et de leur imbrication, les parties ont convenu de désigner un maître d'ouvrage unique pour le projet « renouvellement urbain du quartier Zéphir » dans le but de :

- garantir la cohérence et la coordination des interventions,
- faciliter le travail de conception globale sur ce secteur.

Cette démarche répond à une recherche d'efficacité, d'optimisation et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage.

La présente convention doit préciser les modalités et les conditions d'organisation de cette co-maîtrise d'ouvrage et en fixer les termes.

Article I. OBJET ET DESIGNATION

La présente convention a pour objet de :

- désigner, au titre du transfert de maîtrise d'ouvrage, un maître d'ouvrage unique chargé de la réalisation de l'opération commune aux parties, intitulée « Renouvellement urbain du quartier ZEPHIR », sur le fondement de l'article L2422-12 du Code de la commande publique qui autorise, lorsque la réalisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage mentionnés à l'article L. 2411-1, que ceux-ci peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme.
- d'arrêter le programme, l'enveloppe financière prévisionnelle, et le financement
- de définir le contenu de la mission du maître d'ouvrage unique
- d'organiser les modalités de consultation et d'association au projet

La SIGUY est désignée maître d'ouvrage unique de l'opération renouvellement urbain du « quartier Zéphir ».

Article II. PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE

SECTION 2.01 PROGRAMME ET CHOIX DU MAÎTRE D'ŒUVRE

Programmation urbaine :

L'enjeu de cette programmation est de transformer ce quartier en le connectant au reste de la Ville. La requalification du secteur se traduira par une reprise des réseaux, la création de nouvelles centralités et la constitution d'une nouvelle offre de logement, une hiérarchisation du réseau viaire et la création de cheminements doux.

La programmation prévisionnelle comprend la réalisation à terme de :

- + de 260 Logements neufs
- + de 20 000 m² SDP Logement
- 700 m² Commerces
- 450m² Equipement

Le quartier de Zéphir a été découpé en 3 secteurs opérationnels pour le phasage des travaux (voir plan annexe 2)

Secteur 1 : Entrée Jules Patient

Secteur 2 : Entrée Occulie Mauzole

Secteur 3 : Rue Radamonthe

La SIGUY a attribué au groupement GTI et Atelier 2/3/4, titulaire du contrat du marché de maîtrise d'œuvre le secteur 1 en date du 18 mars 2022, passé après publicité et mise en concurrence, selon appel d'offre ouvert, conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

Fondés sur le plan guide fourni par le maître d'ouvrage, la mission de maîtrise d'œuvre comprend :

- Les études d'avant-projet (AVP),
- Les études de projet (PRO),
- L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux (ACT),
- Le VISA des études de travaux (VISA),
- La direction de l'exécution du contrat de travaux (DET),
- L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour les opérations de réception (AOR).

L'étude de programmation urbaine et le plan guide ont été attribués au Groupement GTI et Atelier 2,3,4/ et sont d'ores et déjà réalisés. La Maitrise d'œuvre VRD sur le secteur 1 est également déjà attribuée au même groupement.

Une consultation sera lancée pour chaque secteur afin de retenir une Maitrise d'œuvre sur chaque secteur d'intervention.

La présente convention sera complétée par avenant au gré de l'avancement des attributions de MOE et travaux sur chaque secteur.

		Nb lgts	SQ totale	total
1. ETAT DES LIEUX				
Logements Collectifs		164	10992 m ²	
	Bâtiment A	60	4023 m ²	
	Bâtiment B	34	2061 m ²	
	Bâtiment C	20	1503 m ²	
	Bâtiment D	50	3405 m ²	
Logements Individuels		181	10762 m ²	
Locaux commerciaux		4	400 m ²	
<i>Programmation totale EDL</i>		<i>349 lgts</i>	<i>22154,00 m²</i>	
Relogement provisoire des MV	1800,00 €/lgts	152		273 600,00 €
Relogement définitif des collectifs	1800,00 €/lgts	34		61 200,00 €
Achat modulaires				1 178 051,30 €
Rachats des commerces	1000,00 €/m ² SDP	4	400 m ²	400 000,00 €
Remise en état des logements tiroir	20000,00 €/lgts	6		120 000,00 €
Total Acquisition et relogement				2 032 851,30 €
2. DEMOLITION / DESAMIANTAGE				
Bat A		0	0 m ²	
Bat B		34	2061 m ²	
Bat C		0	0 m ²	
Bat D		0	0 m ²	
Indiv		181	10992 m ²	
Commerces		4	400 m ²	
Espaces publics		0	0	
<i>Programmation totale Démolition/désamiantage</i>		<i>219 lgts</i>	<i>13453,00 m²</i>	
2.1. Désamiantage	15000,00 €/lgts			2 850 000,00 €
2.2. Démolition	10000,00 €/lgts			1 900 000,00 €
2.3. Démol + Désa commerces	25000,00 €/com			100 000,00 €
Total Mise en état des sols				4 850 000,00 €
5. AMENAGEMENT				
VRD1		1469 ml		8 019 988,23 €
VRD2		466 ml		2 871 343,62 €
VRD3		0 ml		424 903,50 €
Total VRD				11 316 235,35 €
6. TRAVAUX D'URGENCE				
Travaux réseau primaire				1 053 113,00 €
environnement : génie végétale				67 100,00 €
Total Travaux d'urgence				1 120 213,00 €

SECTION 2.02 ESTIMATION PREVISIONNELLE GLOBALE DES DEPENSES

L'estimation prévisionnelle des dépenses s'élève à **22 206 886,25 €** répartis comme suit :

DEPENSES				
Total Acquisition et relogement				2 032 851,30 €
Total Mise en état des sols				4 850 000,00 €
VRD1				9 073 101,23 €
VRD2				2 871 343,62 €
VRD3				424 903,50 €
Génie végétal				67 100,00 €
<i>Honoraires aménagement</i>				
Etudes				345 001,00 €
Honoraires				1 634 752,48 €
Gestion MOA				171 549,55 €
Aléas et frais financiers				451 707,72 €
Conduite d'opération				284 575,86 €
Total des Dépenses				22 206 886,25 €

SECTION 2.03 ESTIMATION PREVISIONNELLE GLOBALE DES RECETTES

RECETTE				
LBU 40% démolition	40%	219 lgts		520 000,00 €
Charge foncière	340,00 €/m ² SDP		15010,00 m ²	5 103 400,00 €
Fond Friche	1 555 000,00 €			1 555 000,00 €
FRAFU VRD1 (vrd +terrassement)			75%	
FRAFU VRD2	5000,00 €/lgts	130,00 lgts		650 000,00 €
FEDER 80% Mobilité douce	424 903,50 €	piéton	80%	339 922,80 €
PIV (génie végétale)				
Ville				? €
CACL	1/2 génie végétal			500 000 € à confirmer?
AAP BDT	1/2 génie végétal			200 000,00 €
Total des Recettes				8 868 322,80 €

Le bilan prévisionnel sera affiné en phase AVP /PRO

BILAN AMENAGEMENT			
Recette aménagement			8 868 322,80 €
Dépenses aménagement			22 206 886,25 €
	Résultat hors frafu		- 13 338 563,45 €
	FRAFU VRD1 (vrd +terrassement)		10 003 922,59 €
	Résultat Bilan aménagement		- 3 334 640,86 €
MODE DE FINANCEMENT DU DEFICIT			
			- 3 334 640,86 €
Fonds propres		30%	1 000 392,26 €
Prêt BDT ou PIV ou AL			2 334 248,60 €
	Résultat Bilan aménagement		0 €

La participation des partenaires Ville et CACL est à fixer en concertation.

Article III. CONTENU DE LA MISSION DE LA SIGUY

La SIGUY assume, sur le plan administratif et technique, l'étude et la réalisation de l'ensemble du programme objet de la présente convention.

Les missions de la SIGUY en qualité de maître d'ouvrage unique en application de la présente convention sont les suivantes :

- Définition des conditions techniques selon lesquelles les ouvrages seront étudiés et réalisés
- Elaboration des dossiers pour l'obtention des autorisations administratives
- Choix et pilotage de la maîtrise d'œuvre et autres prestataires d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, notamment préparation et gestion des consultations conformément au code des marchés publics, signature et exécution des marchés dont paiement des prestations,
- Choix et pilotage des entrepreneurs et fournisseurs, notamment préparation et gestion des consultations conformément au code des marchés publics, signature et exécution des marchés dont paiement des prestations,
- Réception des travaux,
- Gestion et exécution financière, comptable et administrative de l'opération,
- Gestion des réclamations et contentieux formés par les entreprises, relatifs au règlement financier de leur marché et à l'établissement de leur décompte général définitif,
- Conclusion et gestion des conventions avec les concessionnaires de réseaux,
- Actions en justice intervenant avant le transfert des ouvrages à leur maître d'ouvrage.

D'une manière générale, la SIGUY réalisera tous les actes nécessaires à l'exercice des missions de maître d'ouvrage public au sens du Code de la commande publique.

Article IV. MODE DE FINANCEMENT – ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à assurer le financement de leur quote-part de l'opération selon le plan de financement prévisionnel des dépenses et des recettes définies selon l'annexe 5.

L'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes fait l'objet d'une mise à jour périodique dans les conditions définies à l'article « VI. – Contrôle administratif, technique et financier ». Il fait également apparaître les prévisions des besoins de trésorerie de l'opération, qui seront portés par la SIGUY.

La mise à jour périodique de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes ne nécessite pas la passation d'un avenant tant que le programme ou l'enveloppe financière ne sont pas modifiés.

Article V. MODALITE DE VERSEMENT

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à verser le montant de la participation prévue par la présente convention selon l'échéancier prévisionnel transmis.

L'émission de la facture se fera dans le mois suivant la validation de ce prévisionnel.

Le règlement devra intervenir dans les 60 jours à partir de la réception de la facture.

Ce montant est à verser sur le compte bancaire :



BRED
BANQUE POPULAIRE
BANQUE & ASSURANCE

STE IMMOBILIERE DE GUYANE
25 AVENUE LOUIS PASTEUR
BP 258
97326 CAYENNE CEDEX

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Code Banque 10107	Code Guichet 00159	Code BIC BREDFRPPXXX
Numéro de compte 00430004410		Clé 50
Domiciliation : BRED CAYENNE DE GAULLE		
 08 20 33 61 59		
Numéro de compte bancaire international (IBAN) : FR76 1010 7001 5900 4300 0441 050		

Toute utilisation frauduleuse de ce document est passible de sanctions. Ce document n'est à utiliser qu'après vérification par le bénéficiaire

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage les Maîtres d'ouvrage de

leur obligation de payer à la date prévue à l'Aménageur, lequel conserve la faculté de les y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

Article VI. MODALITES DE CONSULTATION ET D'ASSOCIATION AU PROJET

SECTION 6.01 COMITE DE PILOTAGE

Les parties conviennent de la mise en place d'un comité de pilotage de l'opération, chargé de la coordination et du suivi de celle-ci.

Le comité de pilotage intervient au titre de l'information des différents maîtres d'ouvrage, il n'est pas doté de pouvoir de décision et n'empiète pas sur les prérogatives de la SIGUY.

Il est composé de :

- ♦ La SIGUY, représentée par son Directeur Général ou son représentant selon délégation,
- ♦ La Commune de Cayenne, représentée par Madame Le Maire ou son représentant
- ♦ La CACL, représentée par son Président ou son représentant

Ce comité de pilotage se réunit à l'initiative de la SIGUY :

- Pour la présentation de chacune des phases d'études :
 - Esquisses, Choix de scénario d'aménagement
 - AVP
 - PRO
- Après les CAO pour présenter le choix des prestataires et la répartition analytique des coûts et recettes.
- Une fois par an pour le suivi financier, technique et avancement opérationnel.
- Sur demande expresse d'un des maîtres d'ouvrage.

La participation des prestataires à des réunions de ce comité de pilotage, notamment les maîtres d'œuvre et autres prestataires d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les représentants de l'Etat peuvent être sollicités à l'initiative de la SIGUY.

Le comité de pilotage pourra être sollicité pour préparer les décisions soumises à validation ou arbitrage des autorités décisionnaires de chaque maître d'ouvrage.

Les comptes rendus sont établis et diffusés par la SIGUY.

SECTION 6.02 AVIS SUR LES ETUDES

La SIGUY présente le diagnostic du quartier et sollicite l'avis de la Commune et de la CACL sur le choix du scénario d'aménagement, les dossiers d'avant-projet, de projet

et sur les cahiers des charges techniques relatifs aux consultations des entreprises pour les parties qui concernent leurs ouvrages.

SECTION 6.03 PASSATION DES MARCHES DE TRAVAUX

La SIGUY procédera à la préparation du choix des entreprises par appel à la concurrence dans le respect des dispositions de la réglementation de la commande publique.

Le choix des entreprises sera réalisé par la commission d'appel d'offres, composée pour l'opération de :

- deux membres de la CAO de la SIGUY,
- un représentant élu parmi les membres ayant voix délibérative de la CAO de la Commune de Cayenne et un représentant désigné selon les modalités qui seront propres à la Commune de Cayenne,
- un représentant élu parmi les membres ayant voix délibérative de la CAO de la CACL et un représentant désigné selon les modalités qui seront propres à la CACL.

La commission d'appel d'offres est présidée par un des membres de la CAO représentant la SIGUY. Pour chaque membre titulaire peut être prévu un suppléant.

Le président de la commission peut désigner des personnalités compétentes dans la matière qui fait l'objet de la consultation. Celles-ci sont convoquées et peuvent participer, avec voix consultative, aux réunions de la commission d'appel d'offres.

La commission d'appel d'offres peut également être assistée par des agents de la SIGUY, de la Commune et de la CACL, compétents dans la matière qui fait l'objet de la consultation ou en matière de marchés publics.

En cas de dépassement de l'enveloppe financière prévisionnelle par les offres choisies, la SIGUY en informera la Commune et la CACL qui devront donner leur accord préalable pour l'augmentation de l'enveloppe prévisionnelle et la signature des marchés.

La SIGUY informera les candidats non retenus, procédera à la mise au point des marchés de travaux, à leur établissement et à leur signature.

Les marchés devront indiquer que la SIGUY a la qualité de maître d'ouvrage unique au titre de la mission confiée par la présente convention, et identifier les ouvrages qui seront transférés après réception à la Commune et à la CACL.

SECTION 6.04 MODALITES DE PRISE DES DECISIONS MODIFICATIVES DU PROGRAMME

La SIGUY pourra proposer à la Commune et à la CACL toutes adaptations ou modifications des ouvrages qui apparaîtraient opportunes ou nécessaires, techniquement ou financièrement.

Toutes modifications du programme à l'initiative de la SIGUY ou d'un des maîtres d'ouvrage ayant un impact financier sur l'enveloppe financière et les montants de participation des parties donneront lieu à un avenant.

Article VII. - CONTROLE ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER

La SIGUY, maître d'ouvrage unique donnera l'accès aux dossiers et au chantier aux autres maîtres d'ouvrage lors des réunions de chantiers auxquels les représentants techniques désignés par chaque maître d'ouvrage seront conviés.

Les observations des représentants de la Commune et de la CACL pourront être faites uniquement à la SIGUY et non aux titulaires des marchés.

La SIGUY transmettra à la Commune et à la CACL un rapport annuel sur l'avancement de la situation.

A réception du rapport de situation, la Commune et la CACL devront faire part à la SIGUY dans un délai de 30 jours de leurs observations, à défaut ils seront réputés avoir accepté les éléments du dossier.

A réception des observations de la Commune et de la CACL sur le rapport de situation, la SIGUY a un délai de 30 jours pour apporter des réponses à ces observations.

Si l'une des constatations ou propositions conduit à remettre en cause de façon conséquente (montant dépassant les 10 % de l'enveloppe) le programme, l'enveloppe financière prévisionnelle ou le plan de financement précisés dans la présente convention, la SIGUY devra obtenir l'accord exprès de la Commune et de la CACL.

Les modifications donneront alors lieu à la signature d'un avenant à la présente convention.

En fin de mission, et conformément à l'article « XI Achèvement de la mission », la SIGUY établit et remet à la Commune et à la CACL un bilan général de l'opération comportant le détail de toutes les dépenses et recettes réalisées.

Le bilan général devient définitif après accord de la Commune et de la CACL et donne lieu, si nécessaire, à régularisation du solde des comptes entre les parties dans un délai de 30 jours.

Article VIII. – REMUNERATION DE LA SIGUY

La SIGUY exerce la mission de maîtrise d'ouvrage unique à titre gratuit.

Article IX. – RECEPTION DES OUVRAGES/TRAVAUX

Les opérations de réception des travaux sont diligentées à l'initiative du maître d'ouvrage unique. Ces réceptions auront lieu par secteur selon le découpage prévu en annexe 2 (3 secteurs d'intervention).

La VILLE réceptionnera les espaces publics suivants :

- Voiries trottoirs (environ 19 734 m²)
- Espaces verts (environ 6 039 m²)
- Stationnement
- Eclairage
- Mobilier urbain

La CACL réceptionnera les réseaux suivants :

- Réseaux EU
- Réseaux EP

Les emprises des ouvrages rétrocédés seront précisées en phase PRO.

La Commune et la CACL seront associées aux opérations préalables à la réception des ouvrages qui seront intégrés à leur patrimoine.

Par conséquent, la Commune et la CACL seront invités par écrit à participer aux opérations préalables à la réception, quinze jours avant la date de ces opérations.

La SIGUY adressera les procès-verbaux des opérations préalables relatives à leur ouvrage, à la Commune et à la CACL .

La Commune et la CACL disposeront d'un délai de soixante jours pour les retourner visés ou formuler par écrits des observations. A défaut de réponse dans ce délai, la Commune et la CACL seront réputés n'avoir pas d'observations à formuler et avoir donné visa tacite.

Au vu des procès-verbaux des opérations préalables et des observations ou du visa de la Commune et de la CACL, la SIGUY décidera de prononcer la réception des travaux, assortie éventuellement de réserves.

La SIGUY conservera la responsabilité des marchés pour la levée des réserves après réception ainsi que pendant la durée de la garantie de parfait achèvement.

Article X. – REMISE/TRANSFERT DES OUVRAGES

La remise des ouvrages à la Commune et à la CACL interviendra à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement.

Plusieurs remises d'ouvrages pourront être réalisées en fonction du phasage de l'opération.

La remise des ouvrages entraîne le transfert des droits et obligations attachés aux ouvrages. La garde, la gestion et l'entretien des ouvrages après leur remise sont de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Un dossier technique sera transmis à la Commune et à la CACL relatif à leur ouvrage respectif dans un délai de trois mois suivant la remise de l'ouvrage.

Ce dossier comportera notamment :

- Les pièces des marchés de travaux,
- Les procès-verbaux de réception des travaux,
- Les procès-verbaux de levées des réserves éventuelles,
- Les dossiers des ouvrages exécutés.

La remise des ouvrages entraîne d'office la mise en œuvre de la rétrocession des emprises foncières (voiries et équipements communs), qui devra être actée devant notaire. Les frais d'acte notarié seront pris en charge par la SIGUY.

Article XI. – ASSURANCES, RESPONSABILITE ET DOMMAGES

La SIGUY s'engage à souscrire les polices d'assurances nécessaires à la réalisation des missions qui lui sont confiées par la présente.

Après remise des ouvrages, le suivi des actions en garantie concernant les ouvrages (garantie contractuelle post-réception et garantie décennale) sera assuré par le gestionnaire de l'ouvrage.

Ainsi, après remise des ouvrages, et sauf exceptions listées ci-après, La CACL et la Commune sont subrogées dans l'ensemble des garanties, droits et obligations de la SIGUY relatifs aux ouvrages qui leur sont remis, et deviennent responsables des dommages causés par leur ouvrage ou à leur ouvrage.

A ce titre, à la remise des ouvrages, la SIGUY a obligation d'adresser à la CACL et à la Commune, copie de l'ensemble des justificatifs d'assurance des entreprises intervenantes à l'opération de construction.

Par exception, la SIGUY demeure :

- responsable de la levée des réserves éventuelles faites lors de la réception,
- responsable des actions engagées sur le fondement de la garantie de parfait achèvement,
- compétente pour traiter les réclamations et contentieux formés par les entreprises, relatifs au règlement financier de leur marché et à l'établissement de leur décompte général définitif.

Les marchés passés par la SIGUY avec les entreprises intervenantes à l'opération de construction devront prévoir la subrogation de la Commune et de la CACL.

Article XII. – AVENANT/ CLAUSE DE RENCONTRE

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, pourra faire l'objet d'un avenant.

A ce titre, les parties conviennent de se rencontrer aux fins de réexaminer les conditions de la présente convention et d'envisager la conclusion d'un avenant :

- à la demande de l'une des parties en cas de modification de ses besoins ou du programme, de modification de ses capacités de financement,
- en cas d'évolution significative de la législation ou de la réglementation applicables à l'opération objet de la présente convention,
- en cas d'évolution des compétences respectives des parties,
- en cas de difficultés rentrées par une des parties pour exécuter ses obligations.

A défaut d'accord entre les parties sur le contenu de l'avenant et la poursuite de l'opération, les parties se rencontreront pour mettre un terme d'un commun accord à la présente convention et déterminer les conditions de la résiliation.

Le défaut d'accord sera matérialisé par l'absence d'accord sur un avenant dans un délai de 30 jours à compter de la première rencontre entre les parties.

Article XIII. ACHEVEMENT DE LA MISSION / DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de sa signature par l'ensemble des co-maitres d'ouvrages.

La convention prendra fin dès que les parties auront rempli toutes leurs obligations définies dans la présente convention, et après règlement de tout litige.

La mission du maître d'ouvrage unique s'achève à la remise des ouvrages conformément à l'article « X – Remise/Transfert des Ouvrages », sauf exceptions listées à l'article « XI – Assurances, Responsabilité et Dommages », après réception du solde des participations financières et remise du bilan général de l'opération aux maîtres d'ouvrage.

Article XIV. RESILIATION

Les parties conviennent qu'en cas de résiliation d'un commun accord de la présente convention :

- la Commune et la CACL au remboursement des frais engagés par la SIGUY pour l'opération conformément à la clé de répartition prévue à l'article II de la présente convention,
- un procès-verbal sera dressé immédiatement avec constat contradictoire des prestations effectuées par la SIGUY et indications des mesures conservatoires devant être prises par la SIGUY pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés,

- la SIGUY procédera dans un délai de 60 jours à la remise à la Commune et à la CACL des travaux en l'état et des documents afférents,

- la remise des travaux vaudra remise des ouvrages, le suivi des actions en garantie concernant les ouvrages sera assuré par le gestionnaire de l'ouvrage,
La CACL et la Commune seront subrogés dans l'ensemble des garanties, droits et obligations de la SIGUY relatifs aux ouvrages qui leur seront remis, et deviendront responsables des dommages causés par leur ouvrage ou à leur ouvrage.

Article XV. – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, les parties conviennent de se rencontrer afin d'envisager une solution amiable avant de saisir les juridictions.

A défaut d'accord amiable, les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Cayenne.

LISTE DES ANNEXES :

Annexe 1 : Plan cadastral de l'opération

Annexe 2 : Plan des secteurs et phasage des travaux

Annexe 3 : Plan guide projet (programme prévisionnel)

Annexe 4 : Plan de financement et répartition des couts

ANNEXE 1 : Plan cadastral et état de propriété du foncier



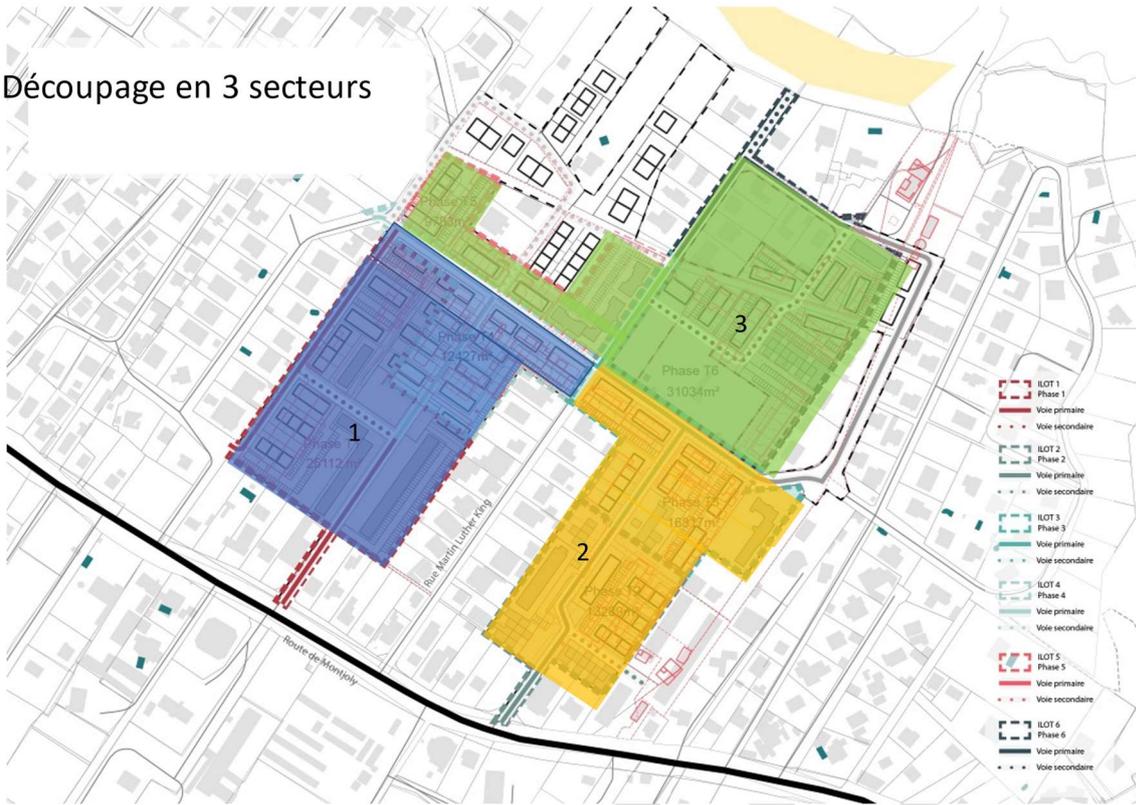
PRO



ANNEXE 2 : Plan des secteurs et phasage des travaux

PRO

Découpage en 3 secteurs



Emprise voiries : 19 734m²

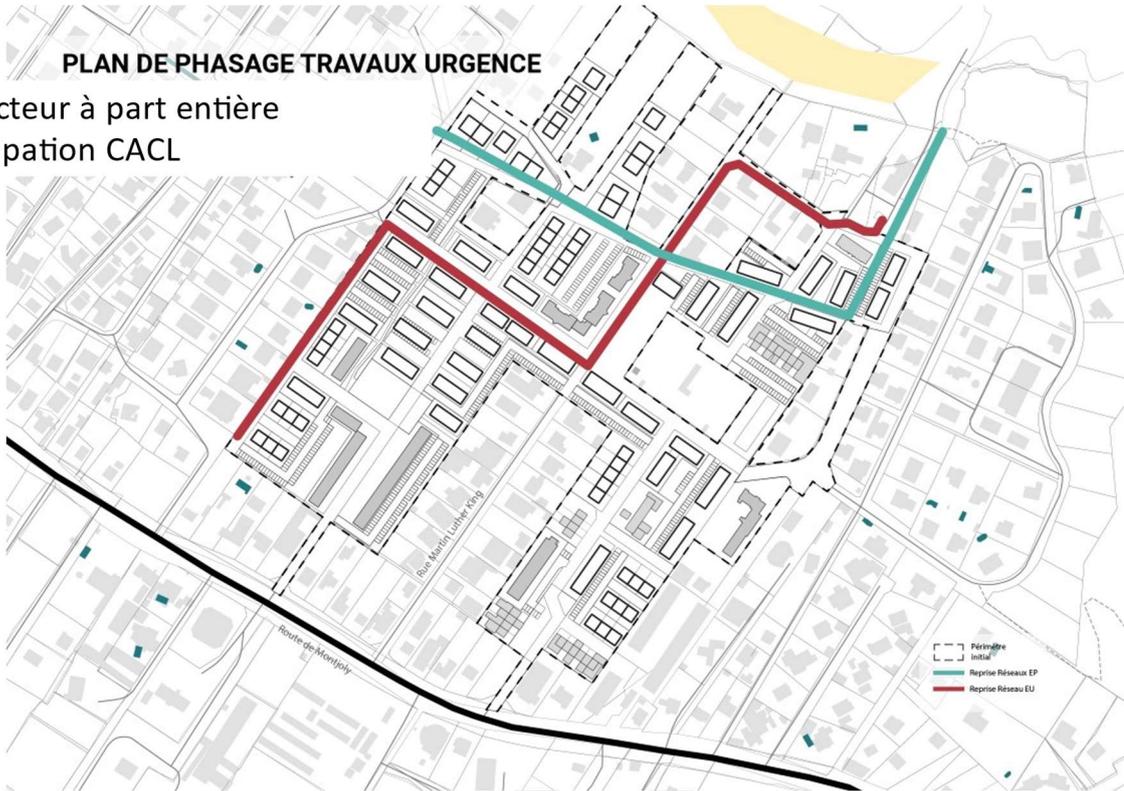
Emprise espaces verts :

6 039m²



PLAN DE PHASAGE TRAVAUX URGENCE

Un secteur à part entière
Participation CACL



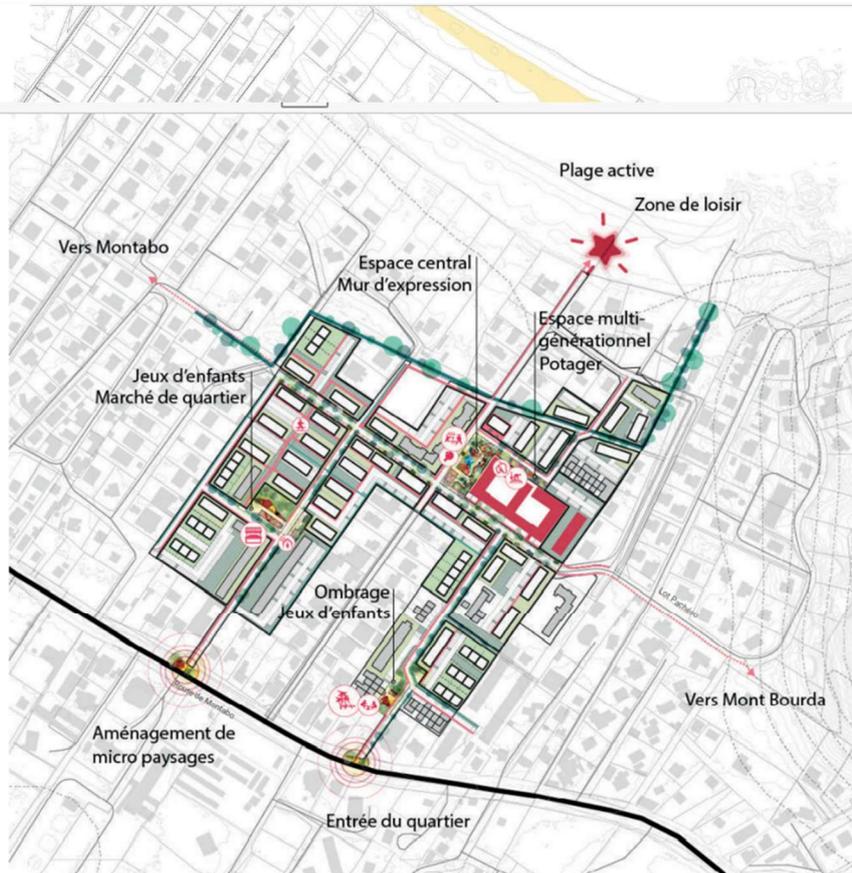
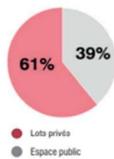
ANNEXE 3 : Plan guide projet et programmation prévisionnelle

2- Programmation

04 | LES ESPACES PUBLICS

- + TRAITEMENT ET VALORISATION DES ESPACES PUBLICS
- + FABRIQUER DIFFÉRENTES AMBIANCES DE QUARTIER PAR DES USAGES
- + RECHERCHER DES LIEUX D'INTENSITÉ PERMETTANT LA RENCONTRE ET LA CRÉATION DE LIENS ENTRE LES HABITANTS

EMPRISE PUBLIQUE / PRIVÉE



Annexe 4 : Plan de financement et répartition des couts

		Nb lgts	SQ totale	total
1. ETAT DES LIEUX				
Logements Collectifs		164	10992 m ²	
	Bâtiment A	60	4023 m ²	
	Bâtiment B	34	2061 m ²	
	Bâtiment C	20	1503 m ²	
	Bâtiment D	50	3405 m ²	
Logements Individuels		181	10762 m ²	
Locaux commerciaux		4	400 m ²	
<i>Programmation totale EDL</i>		<i>349 lgts</i>	<i>22154,00 m²</i>	
Relogement provisoire des MV	1800,00 €/lgts	152		273 600,00 €
Relogement définitif des collectifs	1800,00 €/lgts	34		61 200,00 €
Achat modulaires				1 178 051,30 €
Rachats des commerces	1000,00 €/m ² SDP	4	400 m ²	400 000,00 €
Remise en état des logements tiroir	20000,00 €/lgts	6		120 000,00 €
Total Acquisition et relogement				2 032 851,30 €
2. DEMOLITION / DESAMIANTAGE				
Bat A		0	0 m ²	
Bat B		34	2061 m ²	
Bat C		0	0 m ²	
Bat D		0	0 m ²	
Indiv		181	10992 m ²	
Commerces		4	400 m ²	
Espaces publics		0	0	
<i>Programmation totale Démolition/désamiantage</i>		<i>219 lgts</i>	<i>13453,00 m²</i>	
2.1. Désamiantage	15000,00 €/lgts			2 850 000,00 €
2.2. Démolition	10000,00 €/lgts			1 900 000,00 €
2.3. Démol + Désa commerces	25000,00 €/com			100 000,00 €
Total Mise en état des sols				4 850 000,00 €
5. AMENAGEMENT				
VRD1		1469 ml		8 019 988,23 €
VRD2		466 ml		2 871 343,62 €
VRD3		0 ml		424 903,50 €
Total VRD				11 316 235,35 €
6. TRAVAUX D'URGENCE				
Travaux réseau primaire				1 053 113,00 €
environnement : génie végétale				67 100,00 €
Total Travaux d'urgence				1 120 213,00 €

DEPENSES	
Total Acquisition et relogement	2 032 851,30 €
Total Mise en état des sols	4 850 000,00 €
VRD1	9 073 101,23 €
VRD2	2 871 343,62 €
VRD3	424 903,50 €
Génie végétal	67 100,00 €
<i>Honoraires aménagement</i>	
Etudes	345 001,00 €
Honoraires	1 634 752,48 €
Gestion MOA	171 549,55 €
Aléas et frais financiers	451 707,72 €
Conduite d'opération	284 575,86 €
Total des Dépenses	22 206 886,25 €

RECETTE				
LBU 40% démolition	40%	219 lgts		520 000,00 €
Charge foncière	340,00 €/m ² SDP		15010,00 m ²	5 103 400,00 €
Fond Friche	1 555 000,00 €			1 555 000,00 €
FRAFU VRD1 (vrd +terrassement)			75%	
FRAFU VRD2	5000,00 €/lgts	130,00 lgts		650 000,00 €
FEDER 80% Mobilité douce	424 903,50 €	piéton	80%	339 922,80 €
PIV (génie végétale)				
Ville				? €
CACL	1/2 génie végétal			500 000 € ?
AAP BDT	1/2 génie végétal			200 000,00 €
Total des Recettes				8 868 322,80 €

La part de la Ville et de la CACL est à fixer en concertation

BILAN AMENAGEMENT	
Recette aménagement	8 868 322,80 €
Dépenses aménagement	22 206 886,25 €
Résultat hors frafu	- 13 338 563,45 €
FRAFU VRD1 (vrd +terrassement)	10 003 922,59 €

Résultat Bilan aménagement			- 3 334 640,86 €
MODE DE FINANCEMENT DU DEFICIT			- 3 334 640,86 €
Fonds propres	30%		1 000 392,26 €
Prêt BDT ou PIV ou AL			2 334 248,60 €
Résultat Bilan aménagement			- €

Fait à Cayenne leen 3 exemplaires

Signature de co-contractants à la convention de co-maitrise d'ouvrage :

L'Aménageur,
SIGUY

Jean-Jacques STAUCH

La Commune de Cayenne
Maire de la Ville de Cayenne,

Sandra TROCHIMARA

La Communauté d'Agglomération
du Centre Littoral de Guyane,
Président de la CACL,

Serge SMOCK

Enregistrée le

Publiée le