

41 - ZAC Pasteur - Travaux complémentaires et mise en sécurité du parking - Avenant n° 11 à la Convention Publique d'Aménagement - Avenant à la VEFA Parking - Modification de l'Etat Descriptif de Division en Volume

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : La ZAC Pasteur a été créée en 2001 en vue de renforcer l'attractivité du centre-ville par la restructuration d'un îlot et la réalisation d'un centre commercial, pièce maîtresse de cette opération d'aménagement participant à la mise en valeur et au dynamisme de ce secteur. Cette opération a été confiée à la sedD sous le régime d'une convention publique d'aménagement établie en 2004.

Dans le cadre de l'opération, la Ville s'est prononcée pour la réalisation d'un parking public de 250 places, à usage du centre commercial, du centre-ville et des résidents. Le volume du parking public est totalement imbriqué dans un ouvrage à destination privée (centre commercial et logements) et son fonctionnement est conçu en complémentarité des équipements du centre commercial.

C'est pourquoi la Ville a eu recours à une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), dont le compromis de vente a été signé le 23 janvier 2006 et la réitération de l'acte authentique le 22 juin 2012. C'est la SNC Passages Pasteur (Eiffage) qui réalise les travaux et vend le volume de l'ouvrage à la Ville.

Aspect technique

A ce jour, les travaux de construction sont en voie d'achèvement. Cependant, l'acquéreur d'une part et le vendeur, d'autre part, ont décidé de travaux modificatifs ou supplémentaires consistant en :

- un gunitage, assurant l'étanchéité des parois du parking ;
- divers travaux d'aménagement, de finition (carrelages, main courantes, ...) et adaptations à l'équipement du parking (emplacements de caisse, du matériel de surveillance, ...) ;
- des travaux de mise en sécurité du parking. La Ville souhaite que l'ouvrage de stationnement ouvert au public respecte des normes de sécurité intervenues postérieurement au Permis de Construire obtenu en 2006 par la SNC Passages Pasteur.

Dans le cadre de ses missions, la sedD a fait réaliser les études techniques préalables. Ces études ont conclu favorablement à la possibilité de réaliser une défense incendie intégrée à l'ouvrage sous la forme d'un sprinklage (système de projection d'eau). Il est proposé que ces travaux soient conduits par la sedD et réalisés avant la livraison définitive du parking, suivant des modalités qui seront définies avec le vendeur.

Aspect financier

Le coût prévisionnel du sprinklage est estimé à 500 000 € HT, augmenté du taux de TVA en vigueur correspondant au coût prévisionnel (études, travaux, honoraires, frais annexes), et sera pris en charge intégralement par la Ville. Le prochain Compte Rendu Annuel à la Collectivité intégrera cette somme dans une sous-opération au bilan d'opération Pasteur.

L'ensemble des modifications ou travaux complémentaires n'impacte pas le prix d'acquisition de l'ouvrage de parking tel que défini dans l'acte de VEFA signé le 22 juin 2012.

Aspect contractuel

La prise en compte de ces évolutions conduit :

- D'une part, à établir un avenant à la VEFA, en application de son article 24, pour acter de l'accord du vendeur et de l'acquéreur sur l'ensemble des travaux modificatifs ou supplémentaires sus-énoncés.

Il est précisé que ces travaux modificatifs ou supplémentaires n'entraînent pas de modification du prix global, ni de l'indexation, ni de l'échéancier de paiement. Par ailleurs, le vendeur s'engage désormais à réaliser les travaux et à mettre l'ouvrage à disposition de la Ville au plus tard le 30 mai 2015.

- D'autre part, à proposer un avenant à la Convention Publique d'Aménagement (CPA) pour autoriser la sedD, au titre de ses missions, à réaliser les travaux de sprinklage, effectuer les dépenses correspondantes et signer les marchés à intervenir. Ces travaux donnent lieu à une rémunération de la sedD dans les conditions du contrat.

Il est par ailleurs précisé que la sedD signe un protocole d'accord avec SNC Passages Pasteur et Eiffage Construction pour préciser l'organisation des travaux de sprinklage sous la maîtrise d'ouvrage sedD, au sein d'un volume mis à disposition par SNC Passages Pasteur, en qualité de maître d'ouvrage du parking dont les travaux sont assurés par Eiffage Construction.

Modification de l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV)

Certains travaux modificatifs, ainsi que les équipements techniques relatifs au sprinklage ne figurent pas dans les volumes désignés dans l'Etat Descriptif de Division en Volume. Il apparaît dès lors nécessaire d'apporter des précisions sur les volumes impactés, afin d'intégrer les modifications et équipements nouveaux dans les documents définissant la gestion future des relations et répartitions de charges entre les dits volumes.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 11 à la Convention Publique d'Aménagement,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant à la VEFA Parking du 22 juin 2012,
- autoriser M. le Maire à signer la modification de l'Etat Descriptif de Division en Volume et tous actes à intervenir dans ce cadre.

«M. LE MAIRE : Les normes ayant changé, là encore on a été obligé de faire du «sprinklage», c'est le fait de mettre en place des «sprinklers» qui sont des petites ampoules de verre qui se brisent sous l'effet de la chaleur pour inonder les bâtiments. C'est une mesure de sécurité, cela devait coûter 800 ou 900 000 € si c'était réalisé par la société. On le fait nous-mêmes et ça ne coûte que 500 000 € ; 400 000 € de moins.

Voilà donc pour ces travaux complémentaires. Il n'y a pas d'oppositions ? D'abstentions ? 5».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (5 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BODIN et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 31 mars 2015.