

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 FÉVRIER 2024

DCM240222_010

RENOVATION DU CARRE DE L'EGLISE – AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE AVEC LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE « AVENIR REUNION » SPLAR


Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le :

28 FEV. 2024

Que la convocation a été faite le 16 février 2024

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présent :	34
Représentés :	7
Absents :	4
Total des votes :	41


Le Maire
Joé Bedier
Joé BEDIER

L'an deux mille vingt quatre, le vingt deux février le conseil municipal de SAINT-ANDRÉ s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur BEDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Madame CEVAMY Primilla, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Monsieur PAPAYA Laurent, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur MAILLOT Serge René, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame CHANE-TO Marie Lise, Madame RAMIN Odile, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic

ETAIENT REPRESENTES :

Madame SOUPOU Alexa, Monsieur NAZE Gilles, Madame SABABADY Marie Josette, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PRAUD Elodie, Monsieur SOUPRAMANIEN Stéphane

ETAIENT ABSENTS :

Madame PAYET Catherine Anne, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène, Monsieur SINAMA Sydney

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

DCM240222_010 - RENOVATION DU CARRE DE L'EGLISE – AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE AVEC LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE « AVENIR REUNION » SPLAR

- *Vu le Code Général des collectivités territoriales, et notamment l'article L1531-1 ;*
- Ⓜ *Vu la loi 11^o 2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des sociétés publiques locales*
- Ⓜ *Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 novembre 2011, qui valide la création et l'actionnariat au sein de la Société Publique Locale Avenir Réunion (SPLAR) ;*
- Ⓜ *Vu la convention de mandat entre la commune de Saint-André et la SPLAR signée le 13 septembre 2017 ;*
- Ⓜ *Vu l'avenant n°1 signée le 6 août 2018 ;*
- *Vu l'avenant n°2 signée le 29 juillet 2022 ;*

I. CONTEXTE

Implanté au cœur du centre-ville de Saint-André, le Carré de l'Eglise présente un enjeu majeur pour la ville. Il constitue un site stratégique au regard de l'histoire de la ville, de son dynamisme actuel et des reconfigurations urbaines à venir. Les objectifs de ce projet de rénovation du Carré de l'Eglise sont de créer un espace de rencontre pour les Saint-Andréens, d'améliorer le cadre de vie des Saint-Andréens et de répondre aux nouveaux besoins de la ville tout en valorisant le patrimoine bâti de la ville.

Initialement, la rénovation du Carré de l'Eglise comprenait la réhabilitation de l'école des frères avec la création de locaux pouvant abriter des activités de restauration et de commerce. Le marché couvert était également réhabilité et reconverti en marché bio. L'aménagement de la place de l'école des frères et de la place de l'Avenue de Bourbon venaient compléter le projet.

Ce projet s'inscrit dans un cadre plus général de réaménagement urbain de Saint André défini dans le NPRU.

II. RAPPEL DE LA CONVENTION DE MANDATS ET DES AVENANTS 1 ET 2

Par délibération du conseil municipal DCM20170628/4 en date du 28 juin 2017, une convention de mandat entre la SPL Avenir Réunion et la ville de Saint-André a été signée pour le programme suivant :

- Rénovation de l'école des frères ;
- Rénovation du marché couvert ;
- Rénovation de la place de l'école des frères et de la place de l'avenue de Bourbon.

L'enveloppe financière confiée au mandataire s'élevait à 3 879 135, 94 € HT (soit 4 208 862, 50 € TTC) comprenant le coût de l'ouvrage et la rémunération du mandataire fixée forfaitairement à 192 500 € HT.

Par délibération du conseil municipal du 25 juin 2018, un avenant n°1 à la convention de mandat entre la SPL Avenir Réunion et la ville de Saint-André a été signée et a modifié le programme comme suit :

- Ajout de la rénovation de la place Jeanne d'Arc ;
- Ajout de la rénovation de la toiture de l'église et d'une partie des menuiseries extérieures ;
- Ajout de la rénovation des abords de l'église et du chemin de l'Eglise ;
- Ajout de la rénovation de la venelle des Amoureux ;
- Ajout de la rénovation des rues du Père Répond et du Père Buschère ;
- Ajout de la rénovation de la rue Payet.

L'enveloppe financière fixée dans l'avenant n°1 a été réévaluée à 7 139 250,94 € HT (soit 7 746 087,27 € TTC) comprenant le coût de l'ouvrage et la rémunération du mandataire fixée forfaitairement à 307 665 € HT.

Par délibération du conseil municipal du 22 juin 2022, un avenant n°2 à la convention de mandat entre la SPL Avenir Réunion et la ville de Saint-André a été signée et a modifié le programme comme suit :

- Retrait de la rénovation de la venelle des Amoureux ;
- Retrait de la rénovation de la rue Payet ;
- Ajout de la réfection provisoire de la rue de l'Église ;
- Ajout d'un local poubelle spécifique au marché couvert ;
- la prise en compte des aléas et adaptations techniques, au cours des études de conception et d'exécution de travaux ont été nécessaires.

Ⓢ Terrassements, sécurisation et création de réseaux complémentaires à la suite de la découverte de câbles EDF sous tension (place Jeanne d'Arc) ;

Ⓢ Impact de la crise COVID (place Jeanne d'Arc) ;

Ⓢ Remplacement de potelets endommagés (place Jeanne d'Arc) ;

Ⓢ Rénovation, déplacement et mise en valeur de la statue (place Jeanne d'Arc) ;

Ⓢ Mur de soutènement supplémentaire à prévoir au niveau du socle de l'église (place de l'école des frères) ;

Ⓢ Renforcement et extension du réseau électrique (marché couvert) ;

Ⓢ Demandes spécifiques de l'ABF pour la toiture de l'école des frères et du mur à l'ancienne du marché couvert ;

Ⓢ Découverte de plomb dans le marché couvert ;

Ⓢ Découverte de plomb dans l'école des frères ;

Ⓢ Remplacement du plancher et de la structure de l'école des frères.

Le montant global de l'opération intégrant la rémunération du mandataire est inchangé à 7 139 250,94 € HT soit 7 746 087,27 € TTC.

III. L'AVENANT 3

Modifications programmatiques :

En vue d'assurer une harmonisation dans le cadre de la rénovation globale du CARRE EGLISE, la Collectivité fait le choix d'une rénovation complète de l'église.

Il était initialement prévu une rénovation de la toiture, d'une partie des menuiseries extérieures, ainsi que des abords de l'église.

La Commune, en concertation avec les usagers, souhaite une rénovation complète. Les évolutions programmatiques, scindées en deux tranches, sont les suivantes :

Ⓢ **TRANCHE FERME :**

- Renforcement du traitement des eaux pluviales ;

- Rénovation de l'enveloppe intérieure : remise en peinture des murs intérieurs ;

- Mise aux normes électriques, d'accessibilité et de sécurité incendie dans le cadre d'un Equipement Recevant Public ;

- Traitement du plomb présent dans la charpente et les protections des menuiseries.

🕒 **TRANCHE OPTIONNELLE :**

- Mise en place d'une sur toiture sur les terrasses ;
- Mise aux normes du clocher ;
- Mise en valeur complète du patrimoine intégrant les aménagements de cheminements extérieurs (programme initial), paysagers et extérieur du bâtiment.

Modification du coût opération

Pour prendre en considération l'impact des changements programmatiques, l'enveloppe travaux et l'accompagnement technique pour les subventions, décrits précédemment, le montant de la rémunération du mandataire est amené à évoluer pour un montant de 356 826,00€ HT, soit 387 156,21 € TTC, soit une augmentation de 49 161,00 € HT (53 339,69 € TTC). Une hausse de 16 %, par rapport à l'avenant n°2.

Le présent avenant n°3, porte le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération, de 7 139 250,94 € HT, soit 7 746 087,27 € TTC (dépense du mandat y compris rémunération du mandataire) de l'avenant n°2, à 8 922 916,19 € HT, soit 9 681 364,06 € TTC.

Ci-après sont exposées les précisions de cet accroissement par tranche de travaux :

TRANCHE 2 : RÉNOVATION DU MARCHÉ COUVERT ET DE LA PLACE DE L'ÉCOLE DES FRÈRES

Le budget initial pour cette tranche est à hauteur de 3 049 935,00 € TTC, soit 2 811 000,00 € HT. Seule l'enveloppe globale a été votée par la Ville et non la répartition.

Le montant des dépenses engagés, liés aux travaux est de 2 290 866,21 € HT.

Le montant des travaux réalisés et celles prévisionnelles (intégrant des travaux supplémentaires à valider, demandés par le maître d'ouvrage, la reprise des travaux à la suite de la défaillance d'une entreprise, l'application de pénalités y compris les révisions facturées et prévisionnelles et imprévus), s'élève à 2 726 735,59 € TTC, soit 2 513 120,36 € HT, soit une augmentation de 222 254,15 € HT.

Cette augmentation a induit une hausse sur l'enveloppe honoraire, qui s'élève à 311 529,77 € TTC, soit 287 124,21 € HT.

Sont exposées, ci-après les justifications de cette hausse :

- Les complexités techniques en exécution d'ordre structurel concernant la démolition d'ouvrages existants complexe, et la nécessité de mettre en œuvre un renfort au niveau du mur existant de l'église ;
- D'autres aléas techniques et imprévus rencontrés ont nécessité des prestations supplémentaires ;
- Les évolutions programmatiques avec une définition du besoin plus précise ;
- La mise en conformité à la suite de la qualification du SDIS du marché couvert en 5ème catégorie catégorie, induisant l'ajout d'une alarme, d'extincteurs et de panneaux d'information La défaillance de l'entreprise principale de Voirie & Réseaux Divers, qui cumule des retards d'exécution et des non-conformités de prestations réalisées, induisant la désignation d'un nouveau titulaire pour la reprise des travaux ;
- Le contexte mondial accentuant les difficultés d'approvisionnement et une hausse du coût des matières premières, induisent notamment une hausse des offres de prix et des révisions de prix sur l'ensemble des corps d'état : + 10 % en moyenne du coût des travaux.

TRANCHE 3 : RÉNOVATION DE L'ÉCOLE DES FRÈRES ET SON PARVIS

L'enveloppe des travaux y compris provisions s'élève à 3 019 035,08 € TTC, soit 2 782 520,81 € HT.

L'enveloppe honoraire s'élève à 180 454,49 € TTC, soit 166 317,50 € HT.

Sont exposées, ci-après les justifications de ce budget prévisionnel :

- Les complexités techniques, exposées en phase études, d'ordre structurel concernant la stabilité des murs de l'ouvrage ; cette fragilité soulignée est d'ailleurs exacerbée, avec la présence d'un banian dont les racines sont ancrées dans un des murs pignons ;
- La nécessité de compléter des diagnostics en phase de préparation de travaux, dont les réalisations ne pouvaient être possibles en amont du fait de l'instabilité du plancher existant ;
- Les potentiels aléas techniques et imprévus de chantier, du fait de la complexité de rénovation de l'ouvrage ;
- Les évolutions programmatiques avec la mutualisation du local poubelle des tranches 2 et 3 ;
- Les offres reçues sont de manière générale plus importante que les estimations établies, ceci s'explique par le contexte mondial avec des difficultés d'approvisionnement et une hausse du coût des matières premières.

TRANCHE 4 : RÉNOVATION DE L'ÉGLISE

L'enveloppe des travaux y compris provisions s'élève à 1 270 972,04 € TTC, soit 1 171 402,80 € HT.

L'enveloppe honoraire s'élève à 130 646,63 € TTC, soit 120 411,64 € HT.

Sont exposées, ci-après les justifications de ce budget prévisionnel :

Il était initialement prévu une rénovation de la toiture, d'une partie des menuiseries extérieures, ainsi que des abords de l'église.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1 :

- Approuve l'avenant n°3 à la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage nécessaire à la réalisation du projet de Rénovation du Carré de l'Eglise, confiée à la SPL Avenir Réunion pour un montant de rémunération de 356 826,00 € HT et une enveloppe financière confiée égale à 8 566 090,19 € HT ;

Article 2 :

- Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n°3 à la convention de mandat, annexée à la présente, avec la SPLAR ;

Article 3 :

- Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Article 4 :

- Procède à l'inscription au budget annexe ANRU2 le coût de l'opération et la rémunération du mandataire.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme

Saint-André le 28 FEV. 2024

Le Maire

Joé BEDIER

