Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

VILLE DU PORT

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance
Nombre de présents : 29
Nombre de représentés : 04

Mise en discussion du rapport
Nombre de présents : 30
Nombre de représentés : 04
Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2025-053

CONSTRUCTION DES NOUVEAUX LOCAUX DE L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE LA RÉUNION APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 À LA CONVENTION DE MANDAT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 mars 2025.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 2 avril 2025.

LE MAIRE

COMMUNE DU PORT 97420 REUNION

Olivier HOARAU

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 1er avril 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 1er avril, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1ère adjointe, M. Armand Mouniata 2ème adjoint, Mme Jasmine Béton 3ème adjointe, M. Bernard Robert 4ème adjoint, Mme Karine Mounien 5ème adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6ème adjoint, Mme Mémouna Patel 7ème adjointe, Mme Bibi-Fatima Anli 9ème adjointe, M. Guy Pernic 10ème adjoint, Mme Catherine Gossard 11ème adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Claudette Clain Maillot par M. Alain Iafar, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Véronique Bassonville, Mme Barbara Saminadin par Mme Honorine Lavielle, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Mihidoiri Ali 8ème adjoint, à 17h15.

Départ(s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau, Maire à 18h08 (affaire n° 2025-057), M. Fayzal Ahmed Vali à 18h08 (affaire n° 2025-057).

Absents : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

Affaire n° 2025-053

CONSTRUCTION DES NOUVEAUX LOCAUX DE L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE LA RÉUNION
APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 À LA CONVENTION DE MANDAT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'ouvrage privée et le Code de la Commande Publique ;

Vu la délibération n° 2019-168 du conseil municipal du 17 décembre 2019 approuvant la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage conclue avec la Société Publique Locale Avenir Réunion du 28 février 2020 ;

Vu la délibération n° 2022-033 du conseil municipal du 2 mars 2022 approuvant l'avenant n° 1 à la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 mars 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'avenant n° 2 à la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage avec la Société Publique Locale Avenir Réunion ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE

Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

CONSTRUCTION DES NOUVEAUX LOCAUX DE L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE LA RÉUNION
APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 À LA CONVENTION DE MANDAT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur les dispositions de l'avenant n° 2 à la convention de mandat de maitrise d'ouvrage conclue avec la Société Publique Locale Avenir Réunion (SPLAR).

Par délibération du 17 décembre 2019, la Ville a approuvé le principe de la construction des nouveaux locaux de l'Ecole d'Architecture de La Réunion pour un montant prévisionnel global de 7 500 000 € HT. Par délibération du même jour, la Ville a confié à la SPLAR un mandat de maîtrise d'ouvrage pour cette opération.

Pour faire suite à la finalisation du programme technique détaillé, élaboré en concertation avec la gouvernance de l'Ecole d'architecture de La Réunion, le montant prévisionnel global de l'opération a été actualisé à 9 000 000 € HT par délibération du 9 novembre 2021. Un avenant n°1 à la convention de mandat, portant la rémunération du mandataire à 426 158,22 € TTC a été approuvé par délibération du 2 mars 2022.

En 2024, au regard des études d'avant-projet réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour ce projet, le montant prévisionnel de l'opération a été réajusté à 12 681 800 € HT (foncier inclus), soit 13 759 753 € TTC et validé par délibération du 6 juin 2024.

L'augmentation résulte essentiellement de la réévaluation du poste Travaux pour tenir compte de la révision des prix et de l'augmentation importante du coût des matériaux. Par ailleurs, le résultat des études géotechniques et l'ajustement de certains postes dont le gros-œuvre, la charpente, la couverture, le bardage, les voiries et réseaux divers (parking semi enterré), ont provoqué d'importantes plus-values. Enfin, le respect des objectifs fixés au programme (caractère démonstrateur et innovant du bâtiment) a impliqué de maintenir certains postes jugés essentiels (matériaux biosourcés, dispositifs de ventilation naturelle …).

En conséquence, le montant des dépenses à engager par le mandataire pour le compte du mandant passe de 8 728 278,95 à 12 501 146,56 € TTC (hors rémunération du mandataire), soit une augmentation de 3 772 867,61 € TTC, se décomposant comme suit :

Poste	Montant en € TTC Convention initiale	Montant modifié en € TTC par Avenant n°1	Montant modifié en € TTC par Avenant 2	Ecart en € TTC
Etudes	274 119,46	274 119,46	232 510,89	-41 608,57
Travaux/imprévus/révisions	6 004 422,74	7 264 057,64	10 867 214,22	+ 3 603 156,58
Honoraires	784 265,30	152 126,85	1 362 979,90	+210 853,05
Frais généraux	37 975,00	37 975,00	38 441,55	+466,55
Total TTC	7 100 782,50	8 728 278,95	12 501 146,56	+3 772 867,61

Ces modifications engendrent une augmentation d'environ 23 % de la rémunération du mandataire, pour un montant de 99 031,62 € TTC. La rémunération du mandataire est donc portée à 525 189,84 € TTC.

Le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération (hors foncier) est donc porté à 13 026 336,40 € TTC, rémunération du mandataire comprise.

Le projet d'avenant est joint au présent rapport.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

Il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver l'avenant n° 2 à la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage avec la Société Publique Locale Avenir Réunion,

- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Projet d'avenant n°2

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

AVENANT N° 2 À LA CONVENTION DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE

CONSTRUCTION DE L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE LA RÉUNION – 1ère PHASE DU PACD

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET DE L'AVENANT 4

ARTICLE 2. MODIFICATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE POUR LE COMPTE DU MANDANT 4

ARTICLE 3. MODIFICATION DU MONTANT DE LA RÉMUNERATION DU MANDATAIRE ET DE SA DÉCOMPOSITION 5

ARTICLE 4. MODIFICATION DE L'ENVELOPPE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE DE L'OPÉRATION 6

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

Le présent avenant n° 2 est établi

ENTRE

La commune de Le Port, représentée par **M. Olivier HOARAU**, son **Maire** en exercice en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du **15 juillet 2020,** et désignée dans ce qui suit par les termes « la collectivité » ou « le mandant » ou « le maitre de l'ouvrage »

D'UNE PART,

ET

La Société Public Local Avenir Réunion, Société au capital de 1 280 000 euros dont le siège social est : 15, rue Gabriel de Kerveguen, 97 490 Sainte-Clotilde, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés sous le n° 751 385 220 représentée par Monsieur Jérôme Bodino son Directeur Général et désignée dans ce qui suit par les mots « la société » ou « le mandataire »

D'AUTRE PART.

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019, la commune de Le Port a confié à travers une convention de mandat public de maîtrise d'ouvrage à la SPL Avenir Réunion la réalisation du projet de construction des nouveaux locaux de l'Ecole d'Architecture de la Réunion, sur son territoire.

La signature de la convention de mandat date du 28 février 2020 sur la base d'un préprogramme qui a été modifié par la suite.

En 2021, le maître d'ouvrage a acté la modification du programme de l'opération, en définissant des schémas fonctionnels correspondant aux besoins de l'Ecole, en intégrant la démarche bâtiment durable et en actualisant le coût de l'opération. L'avenant n°1 à la convention de mandat notifié en juillet 2022 acte ces modifications.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

ARTICLE 1. OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant n° 2 a pour objet :

- De mettre à jour l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération
- Mettre en cohérence le montant ainsi que les modalités de règlement de la rémunération du mandataire
-

ARTICLE 2. MODIFICATION DU MONTANT DES DÉPENSES À ENGAGER PAR LE MANDATAIRE POUR LE COMPTE DU MANDANT

Le présent avenant porte sur l'évaluation provisoire du montant des dépenses à engager par le mandataire pour le compte du mandant de 8 044 496,73 euros hors taxes (soit 8 728 278,95 euros toutes taxes comprises) après avenant n° 1, à 11 521 794,06 euros hors taxes (soit 12 501 146,56 euros toutes taxes comprises) hors rémunération du mandataire dans l'article 13 du cahier des charges de la convention de mandat.

❖ **POSTE ÉTUDES** :

Le présent avenant porte le montant du poste « ETUDES » de 274 119,46 € TTC à 232 510,89 € TTC, soit une diminution de 41 608,57 € TTC décomposée comme suit :

- Actualisation des coûts du poste « ETUDES » à la suite de la passation des contrats

❖ **POSTE TRAVAUX :**

Le présent avenant porte le montant du poste « TRAVAUX » de 7 264 057,64 € TTC à 10 867 214,22 € TTC, soit une augmentation de 3 603 156,58 € TTC décomposée comme suit :

- Choix d'un projet ambitieux lors du concours
- Mise à jour de l'estimation tout au long des études de conception en intégrant le caractère démonstrateur du bâtiment (bâtiment bioclimatique à énergie positive, matériaux biosourcés etc.)
- Intégration du résultat des études de sol
- Intégration de la hausse du coût des matériaux et des coûts de construction

❖ **POSTE HONORAIRES :**

Le présent avenant porte le montant du poste « HONORAIRES » de 1 152 126,85 € TTC à 1 362 979,90 € TTC, soit une augmentation de 210 853,05 € TTC décomposée comme suit :

- Augmentation du montant des honoraires de maîtrise d'œuvre négocié dans le cadre du concours
- Provision pour l'actualisation du forfait de rémunération du maitre d'œuvre suite à la fixation du coût prévisionnel définitif des travaux
- Provision pour honoraires complémentaires de maitrise d'œuvre en cas d'aléas en phase chantier

❖ **POSTE FRAIS GÉNÉRAUX :**

Le présent avenant porte le montant du poste « FRAIS GENERAUX » de 37 975,00 € TTC à 38 441,55 € TTC, soit une augmentation de 466,55 € TTC décomposée comme suit :

- Actualisation des coûts du poste « FRAIS GENERAUX »

Le montant total des dépenses à engager par le mandataire au nom et pour le compte du mandant hors rémunération du mandataire après avenant n°2 est de :

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

8 728 278,95 € TTC + **3 772 867,61 € TTC** soit **12 501 146,56 € TTC** correspondant à une augmentation de 43%.

ARTICLE 3. MODIFICATION DU MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE ET DE SA DÉCOMPOSITION

Pour prendre en compte l'augmentation du coût de l'opération (hors plus-value due à l'évolution du coût des matériaux lors de la phase de conception), le nouveau forfait de rémunération est calculé de façon proportionnelle sur l'ensemble des étapes de facturation. L'impact des révisions de prix sur le coût de l'opération n'est pas intégré au calcul.

Ces modifications engendrent donc une augmentation de la rémunération du mandataire d'un montant de 99 031,62 € TTC soit 23%.

La rémunération est donc portée de 426 158,22 € TTC à 525 189,84 € TTC, par voie du présent avenant.

L'article 3.2 – Rémunération du mandataire – de l'acte d'engagement de la convention de mandat initiale est donc modifiée comme suit :

"3.2 Rémunération du mandataire

Le montant de la rémunération forfaitaire est de :
Montant HT : 484 045,94 €
TVA au taux de 8,50 % Montant : 41 143,90 €
Montant TTC : 525 189,84 €
Montant TTC (en lettres) : **cinq cent vingt-cinq mille cent quatre-vingt-neuf euros et quatre-vingt-quatre centimes.**

		Montant HT
Etape 0	Notification	24 202,30 €
Etape 1	Gestion opérationnelle	140 373,32 €
Etape 2	Publication AAPC MOE	24 202,29 €
Etape 3	A l'issue du concours MOE	33 883,22 €
Etape 4	A l'approbation de l'APS	33 883,22 €
Etape 5	A l'approbation de l'APD	33 883,22 €
Etape 6	A l'envoi de la publication AAPC Travaux	19 361,84 €
Etape 7	A l'OS de démarrage des Travaux	29 042,75 €
Etape 8	Période Travaux	116 171,03 €
Etape 9	A la levée de réserves	9 680,92 €
Etape 10	A la fin de la garantie de parfait achèvement	9 680,92 €
Etape 11	Au quitus	9 680,92 €
	Total rémunération du mandataire HT	484 045,94 €
	Montant TVA	41 143,90 €
	Montant TTC	**525 189,84 €**

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

ARTICLE 4. MODIFICATION DE L'ENVELOPPE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE DE L'OPÉRATION

Le présent avenant porte le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération, de 9 154 437,17 euros TTC (dépense du mandat y compris rémunération du mandataire), à 13 026 336,40 euros TTC.
Le montant de 7 447 440,00 euros TTC est donc remplacé dans les préambules de l'acte d'engagement et du cahier des charges de la convention initiale par 13 026 336,40 euros TTC.

L'enveloppe financière prévisionnelle annexée à l'avenant n° 1 est annulée et remplacée par l'enveloppe prévisionnelle annexée au présent avenant (annexe n°1).

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes les autres clauses et conditions générales de la convention initiale demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant.

Fait à _____, le _____

En DEUX (2) exemplaires originaux
Dont UN pour chacune des parties

pour la Commune du Port,
Le Maire,

pour la SPLAR,
Le Directeur Général,

M. Olivier HOARAU

M. Jérôme BODINO

Annexes au présent avenant n°2 :
- Annexe 1 : Enveloppe financière prévisionnelle

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le 10/04/2025
ID : 974-219740073-20250401-DL_2025_053-DE

Construction de l'Ecole d'Architecture de La Réunion - 1ère Phase du PACD

Annexe 1 de l'avenant n°2 à la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage

Mandat confié à la SPL Avenir Réunion

Enveloppe financière prévisionnelle

POSTES DE DÉPENSES	Montant HT	Montant TTC
ÉTUDES	214 295,75 €	232 510,89 €
TRAVAUX / imprévus / révisions	10 015 865,64 €	10 867 214,22 €
HONORAIRES	1 256 202,67 €	1 362 979,90 €
FRAIS GENERAUX	35 430,00 €	38 441,55 €
TOTAL dépenses du mandat	**11 521 794,06 €**	**12 501 146,56 €**

RÉMUNÉRATION SOCIÉTÉ	484 045,94 €	525 189,84 €
TOTAL y compris rémunération	**12 005 840,00 €**	**13 026 336,40 €**