

**RAPPORT N° 06/6-48**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**REHABILITATION DU SECHOIR-A-TABAC**  
**DANS LE QUARTIER BUTOR**  
**(LA FABRIK - ESPACE CULTUREL JEAN-PIERRE CLAIN)**

**APPROBATION DU MARCHE COMPLEMENTAIRE**  
**AU CONTRAT DE MAITRISE D'ŒUVRE**

**AUTORISATION DONNEE A LA SEDRE,**  
**MANDATAIRE DE LA COMMUNE,**  
**POUR SIGNER L'ACTE CORRESPONDANT**

**Délibération antérieure**

04/1-13 du 5 mars 2004 autorisant la SEDRE à signer le contrat de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du Séchoir-à-Tabac avec le groupement l'atelier.architectes, Changement à vue, Jean-Paul Lamoureux, SOCETEM, DARDEL.

**Rappel du contrat de maîtrise d'œuvre initial**

Suite à une procédure de concours d'architecture, en séance du 5 mars 2002, le Conseil Municipal a approuvé la passation du contrat de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du Séchoir-à-tabac à Saint-Denis avec le groupement l'atelier.architectes, Changement à vue, Jean-Paul Lamoureux, SOCETEM, DARDEL.

Le contrat de maîtrise d'œuvre a donc été signé entre la SEDRE, mandataire de la Commune, et le groupement de maîtrise d'œuvre le 7 avril 2004, sur la base d'un coût prévisionnel de travaux et d'une rémunération de la maîtrise d'œuvre provisoires.

**Rappel de l'Avenant n° 1 au contrat de maîtrise d'œuvre**

En séance du 12 novembre 2004, le Conseil Municipal a décidé de modifier le coût prévisionnel des travaux de l'opération arrêté à 1 732 860,20 € HT (valeur août 2004), soit 1 634 817,13 € HT (valeur décembre 2003).

L'Avenant n° 1 avait pour objet de :

- rendre définitif le coût prévisionnel des travaux de 1 420 000 € HT (valeur m0 décembre 2003) à 1 634 817,13 € HT (valeur m0 décembre 2003), à l'approbation de l'APD conformément à l'article 8.1 de l'acte d'engagement ;

## **RAPPORT N° 06/6-48**

- rendre définitive la rémunération de la maîtrise d'œuvre à l'approbation de l'APD conformément à l'article 10.1 de l'acte d'engagement.

### **Marché complémentaire**

En séance du 11 mars 2005, le Conseil Municipal a décidé de modifier le coût prévisionnel de l'opération, donc celui des travaux arrêté à 2 300 682,00 € HT (valeur décembre 2005) pour tenir compte du coût du parvis.

Ce parvis indispensable au fonctionnement de l'équipement théâtral puisque assurant la desserte du public et la sécurité du Séchoir-à-Tabac devait être financé et réalisé dans le cadre de la concession d'aménagement du Butor.

Or, son financement et sa réalisation dans le délai de livraison de l'équipement théâtral -prévu pour fin janvier 2007- ne sont plus envisageables.

En effet, l'octroi de financements ANRU sur la concession d'aménagement, ayant succédé aux financements GPV, ne sera pas confirmé avant le courant du premier semestre 2007.

A contrario, le financement par l'ANRU du Séchoir-à-Tabac, y compris parvis, est acquis pour 15 % du montant des dépenses.

Ces travaux complémentaires ne peuvent donc être économiquement séparés du marché principal de maîtrise d'œuvre sans inconvénient majeur pour la Commune qui, dans le cas contraire, ne pourrait bénéficier de la subvention de l'ANRU à hauteur de 15 % pour cet ouvrage.

Parallèlement, le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi de la réalisation du parvis n'est plus compatible avec la réception de l'équipement théâtral, ce qui constituerait un inconvénient majeur pour la collectivité.

C'est pour ces deux raisons qu'il est proposé de retenir un marché complémentaire au marché principal de maîtrise d'œuvre sur les bases suivantes :

- le coût prévisionnel du parvis (valeur décembre 2003) est de 396 431,84 € HT ;
- la négociation menée avec la maîtrise d'œuvre a permis d'arrêter le taux de rémunération du marché complémentaire à 13,26 % (hors OPC) contre 13,85 % dans le marché principal (hors OPC) ;
- de même, le taux de rémunération de l'OPC, arrêté à 1,5 % dans le marché principal, est arrêté à 1,425 % dans la passation du marché complémentaire ;

## RAPPORT N° 06/6-48

- le forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre applicable au marché complémentaire (valeur mi décembre 2003) s'élève donc à :

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| · maîtrise d'œuvre (hors OPC) | 52 566,86 € HT, |
| · OPC                         | 5 644,15 € HT,  |
| * soit un total de            | 58 216,01 € HT. |

Le marché complémentaire engendre une augmentation des honoraires de maîtrise d'œuvre par rapport au marché principal y compris Avenant n° 1 de 24,25 % inférieur au seuil de 50 % imposé par le Code des Marchés Publics. Le montant total des honoraires de maîtrise d'œuvre s'élève donc à 298 288,90 € HT au lieu de 240 072,89 € HT.

La Commission d'Appel d'Offres réunie le 11 octobre 2006 a émis un avis favorable à la passation de ce marché complémentaire.

### Demande d'autorisation

Compte tenu de ces éléments, je vous demande donc :

- 1° d'approuver le marché complémentaire au contrat de maîtrise d'œuvre,
- 2° d'autoriser la SEDRE mandataire à signer le marché complémentaire au marché de maîtrise d'œuvre.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



*Paul Victoria*  
né-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 06/6-48  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 4 décembre 2006**

**OBJET**

**REHABILITATION DU SECHOIR-A-TABAC  
DANS LE QUARTIER BUTOR  
(LA FABRIK - ESPACE CULTUREL JEAN-PIERRE CLAIN)**

**APPROBATION DU MARCHÉ COMPLÉMENTAIRE  
AU CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE**

**AUTORISATION DONNÉE À LA SEDRE,  
MANDATAIRE DE LA COMMUNE,  
POUR SIGNER L'ACTE CORRESPONDANT**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code des Marchés Publics ;

Vu la décision de la Commission d'Appel d'Offres réunie le 11 octobre 2006 ;

Considérant les crédits inscrits au Budget principal 2006, sous les Chapitre 23 et Article 238 ;

Sur le RAPPORT N° 06/6-48 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Affaires Culturelles, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve le marché complémentaire de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du Séchoir-à-Tabac dans le quartier du Butor (La Fabrik Espace Culturel Jean-Pierre CLAIN).

**DELIBERATION N° 06/6-48**

**ARTICLE 2**

Autorise la SEDRE, mandataire de la Commune, à signer l'acte correspondant.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 11 DEC. 2006

**LE DEPUTE-MAIRE**  
  
**Paul VICTORIA**





# Commune de Saint-Denis

## SECHOIR A TABAC (LA FABRIK)



### Passation d'un marché complémentaire pour l'intégration du parvis - Note d'argumentaires -

Le Conseil Municipal du 11 mars 2005 a décidé d'intégrer le parvis dans l'opération de réhabilitation du Séchoir à tabac.

Sur le plan juridique, cette décision nécessite de recourir à la passation d'un **marché complémentaire**.

En effet, la circulaire du 3/08/2006 portant application du Code des Marchés Publics précise que « les marchés complémentaires de services ... qui consistent en des prestations qui ne figurent pas dans le marché initialement conclu mais qui sont devenues nécessaires, à la suite de circonstance imprévue, à l'exécution du service ou à la réalisation de l'ouvrage tel qu'il est décrit dans le marché initial, .... lorsque ces services ... ne peuvent être techniquement ou économiquement séparés du marché principal sans inconvénient majeur pour le pouvoir adjudicateur ».

Or, il s'avère que le parvis, indispensable au fonctionnement de l'équipement théâtral puisque assurant la desserte du public et la sécurité de l'ouvrage, a été intégré à l'opération « Séchoir à tabac » et est confié à l'équipe de maîtrise d'œuvre titulaire du marché principal pour les raisons suivantes.

- Le parvis devait être initialement réalisé dans le cadre de la **concession d'aménagement du Butor**, opération d'aménagement qui devait bénéficier de financements spécifiques (GPV) pour réaliser des équipements publics, et notamment le parvis. A contrario, il n'était pas envisagé que le parvis, s'il était intégré dans l'opération Séchoir à tabac, bénéficie de financements extérieurs à la Commune, maître d'ouvrage. Le choix initial avait donc été fait de le réaliser dans l'opération d'aménagement.

- Or, la disparition des financements GPV et la création de l'ANRU ont reporté la décision de l'obtention d'éventuels financements au profit de la concession d'aménagement du Butor, dans le courant du premier semestre 2007, soit au-delà de la livraison de l'opération « Séchoir à tabac », réceptionnée fin janvier 2007, entraînant, dès lors, des dépenses importantes de gardiennage de l'ouvrage pendant plusieurs mois jusqu'à la réalisation du parvis dont la réalisation dépendrait de la signature de la convention entre la Commune de St Denis et l'ANRU.

Parallèlement, l'ANRU a accepté de financer l'opération **Séchoir à tabac** à hauteur de **15 %**. Il devenait donc impératif d'intégrer la réalisation du parvis dans l'opération Séchoir à tabac, ce qui dans le cas contraire aurait été un **inconvénient majeur** pour la Commune de Saint-Denis.

- D'autre part, l'absolue nécessité technique de réaliser le parvis dans les mêmes **délais** que l'équipement théâtral pour les raisons évoquées plus haut, rendait indispensable sa conception par l'équipe de maîtrise d'œuvre du marché principal.

En effet, le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre, et les délais de conception de l'ouvrage par le lauréat n'aurait pas permis sa réalisation dans les délais de réalisation du Séchoir à tabac entraînant des frais de gardiennage importants pour la collectivité d'un équipement terminé et prêt à être exploité, mais ne le pouvant pas car sans accès pour le public et les services de sécurité, ce qui constitue un **inconvénient majeur** pour la Commune de Saint-Denis.

Dès lors, le **marché complémentaire** apparaît comme la solution juridique appropriée pour répondre à la situation présentée.

Enfin, le montant du marché complémentaire ne dépasse pas 50 % du montant du marché principal (augmentation de **24,25 %**).