

OBJET

**REHABILITATION DU SECHOIR A TABAC
MANDAT DE REALISATION**

APPROBATION DU DOSSIER DE CLOTURE ET DU QUITUS A LA SEDRE

La réhabilitation du Séchoir à Tabac a fait l'objet d'un mandat de réalisation signé entre la Commune de Saint-Denis et la SEDRE, en vue de la transformation de cet ensemble de bâtiments industriels historiques en un équipement culturel de quartier, aujourd'hui dénommé «La Fabrik, espace culturel Jean-Pierre CLAIN».

La convention de mandat a été signée le 26 juin 2003 ; un avenant n°1 relatif à la modification du programme de réhabilitation et à l'actualisation du coût de l'ouvrage a été signé le 23 mai 2005.

Le projet a donc consisté à réhabiliter l'ensemble des bâtiments destinés à recevoir des activités théâtrales et à y intégrer de nouveaux bâtiments ainsi qu'un parvis depuis l'avenue Leconte de Lisle.

La totalité des ouvrages a été remise à la Commune et les diverses modalités prévues à la convention, permettant de constater que la SEDRE s'est correctement acquittée de ses obligations, ont été exécutées.

Dès lors, il était possible de clôturer le mandat de réalisation.

Le bilan financier de clôture s'établit comme suit :

Total des dépenses	3 264 189,85 € TTC	
Dont travaux	2 583 246,68 € TTC	79,1%
Dont honoraires	481 549,01 € TTC	14,8 %
Dont rémunération du mandataire	199 394,16 € TTC	6,1 %
Total des recettes	3 264 189,85 € TTC	
Dont participation de la commune	2 873 572,51 € TTC	88 %
Dont subventions de l'Etat (GPV)	379 606,40 € TTC	11,6 %
Dont produits financiers et produits divers	11 010,94 € TTC	0,4 %

RAPPORT N° 09/4-45

Compte tenu de ces éléments d'informations, je vous demande d'approuver le dossier de clôture du mandat de réalisation de la réhabilitation du Séchoir à Tabac, et notamment, les comptes présentés par la SEDRE, de lui donner quitus définitif de sa gestion.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

OBJET

**REHABILITATION DU SECHOIR A TABAC
MANDAT DE REALISATION**

APPROBATION DU DOSSIER DE CLOTURE ET DU QUITUS A LA SEDRE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le rapport n° 09/4-45 du Maire,

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} Adjointe, présenté au nom des Commissions Culture / Jeunesse / Sport et Affaire Générale / Entreprise Municipale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le dossier de clôture du mandat de réalisation de la réhabilitation du Séchoir à Tabac et notamment les comptes présentés par la SEDRE,

ARTICLE 2

Donne quitus définitif de sa gestion à la SEDRE.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **27 JUIL. 2009**



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE



VILLE DE SAINT DENIS

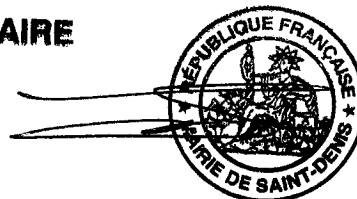
Réhabilitation du SECHOIR A TABAC

Dossier de clôture

Actualisation Mars 2009

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 17/10/2009
En annexe à la Délibération N° 09/4-45

LE MAIRE



SOMMAIRE

I. NOTE DE PRESENTATION	3
I.1. Le projet.....	4
I.2. Principales données juridiques et administratives	4
II. BILAN FINANCIER DE CLOTURE.....	5
II.1. Dépenses	6
II.1.1 Etudes préopérationnelles.....	6
II.1.2 Honoraires.....	6
II.1.3 Travaux	7
II.1.4 Autres frais.....	8
II.1.5 Rémunération du mandataire	8
II.1.6 Frais financiers.....	8
II.2. Recettes.....	10
II.2.1 Subventions.....	10
II.2.2 Produits financiers	10
II.2.3 Produits divers	10
II.2.4 Remboursements de la Commune.....	11
III. ANNEXES	13



I. NOTE DE PRESENTATION

I.1. LE PROJET

La Commune de Saint-Denis a souhaité réaliser un équipement culturel sur le secteur du Butor, à travers l'ancien Séchoir à Tabac.

Le Séchoir à Tabac est un ensemble de bâtiments à caractère historique du 18^{ème} siècle qui fait partie du patrimoine industriel de la Réunion.

Il est situé à l'entrée Est de Saint-Denis à proximité de l'îlot d'habitation social de Casse-Pierre et Pirhanas, et en vis-à-vis d'un autre équipement culturel situé dans l'ensemble Jeumont de la SEDRE situé de l'autre côté de la voie urbaine à grande circulation Léopold Rambaud.

L'ancien Séchoir à tabac constitue un ensemble bâti qui se décompose en :

- un pavillon,
- une longère,
- un bâtiment principal,
- un bâtiment arrière et une aire de séchage,
- un bâtiment en fond de parcelle.

L'ensemble du site a été réhabilité en vue d'en faire un **équipement culturel de quartier** dont la vocation est de recevoir des activités théâtrales.

Le projet a donc consisté à réhabiliter l'ensemble des bâtiments destinés à recevoir ces activités et à y intégrer de nouveaux bâtiments ainsi qu'un parvis depuis l'avenue Leconte de Lisle.

L'équipement a été nommé « La Fabrik, Place culturelle Jean-Pierre CLAIN » lors de son inauguration.

I.2. PRINCIPALES DONNEES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Par délibération en date du 6 mai 2003, reçue en Préfecture le 20 mai 2003, la Commune de Saint-Denis a confié à la SEDRE, la réhabilitation de l'ancien Séchoir à Tabac du quartier du Butor dans le cadre d'un mandat de réalisation signé le 26 juin 2003 et reçu le jour même en Préfecture.

Convention de mandat

- | | |
|--|--------------|
| - délibération du conseil Municipal du : | 6 mai 2003 |
| - reçu en préfecture le : | 26 juin 2003 |

Le programme de réhabilitation a été modifié en 2005 afin d'intégrer la réalisation d'un parvis. Cette réalisation était à l'origine comprise dans la concession d'aménagement du Butor. Cependant, afin de garantir la livraison du parvis concomitamment à celle du Séchoir à Tabac et pour des raisons financières, cet équipement a été intégré à l'opération « Séchoir à Tabac. » Cette modification a fait l'objet de l'avenant n°1 à la convention de mandat. Cet avenant actualise également le coût de l'ouvrage.

Avenant n°1 à la convention de mandat :

- | | |
|--|-----------------|
| - délibération du conseil Municipal du : | 23 mai 2005 |
| - reçu en préfecture le : | 25 octobre 2005 |

A large black cross-shaped graphic is centered on the page. It consists of a vertical bar and a horizontal bar that intersect in the middle. The horizontal bar is filled with a grey stippled pattern, while the vertical bar is solid black. The text 'II. BILAN FINANCIER DE CLOTURE' is printed in white on the horizontal bar.

II. BILAN FINANCIER DE CLOTURE

II.1. DEPENSES

II.1.1 ETUDES PREOPERATIONNELLES

La réhabilitation du Séchoir à Tabac a fait l'objet d'une phase préopérationnelle dont l'objet était de mettre en œuvre le concours d'architecture auprès de trois architectes sur la base d'un programme établi par MENIGHETTI, d'effectuer des études de sol et des études acoustiques.

Le coût de cette phase de l'opération est de 42 338,55 € HT.

TOTAL ETUDES PREOPERATIONNELLES :	HT :	42 338,55 €
	TVA :	3 598,79 €
	TTC :	45 937,34 €

II.1.2 HONORAIRES

A - Honoraires de maîtrise d'oeuvre

Suite à la procédure de concours d'architecture, la maîtrise d'oeuvre pour la réhabilitation de l'équipement public a été confiée au groupement l'atelier.architectes, Changement à vue, Jean-Paul Lamoureux, SOCETEM, DARDEL, par marché n° 04/599/265 en date du 7 avril 2004. Le coût prévisionnel des travaux a été modifié par avenant n°1 (délibération du conseil municipal du 12 novembre 2004). Le montant de ce marché de maîtrise d'oeuvre a été au final de 253 802,43 € HT :

Montant du marché initial :	226 000,00	€ HT
Montant avenant :	22 149,66	€ HT
Montant des révisions de prix	5 652,79	€ HT

En outre, l'intégration du parvis dans la convention de mandat (avenant n°1) a donné lieu à la passation d'un marché complémentaire de maîtrise d'oeuvre avec le groupement l'atelier.architectes, SOCETEM et DARDEL : M 07/599/140 qui a également fait l'objet d'un avenant suite à une modification du programme et donc des coûts provisionnels. Le marché complémentaire de maîtrise d'oeuvre s'élève à 58 216,01 € HT.

Montant du marché initial :	58 216,01	€ HT
Montant des révisions de prix	3 954,13	€ HT

Le montant de la maîtrise d'oeuvre s'élève à : 315 972,60 € HT

B - CSPS

Le marché de coordination sécurité a été confié à SENNSFELDER par marché n° 04/599/375 pour un montant de 5415,35 € HT (marché à prix ferme non révisable).

Le montant du CSPS s'élève à : 5 415,35 € HT

C - Honoraires du contrôleur technique

Le contrôle technique a été assuré par VERITAS, titulaire du marché n° 04/599/376 d'un montant de 31 200 € HT (marché à prix ferme non révisable).

Le montant du contrôleur technique s'élève à : 31 200 € HT

TOTAL DES HONORAIRES :	HT :	352 587,95 €
	TVA :	29 969,95 €
	TTC :	382 557,90 €

II.1.3 TRAVAUX

Par délibération du 15 décembre 2005, la Commune de Saint-Denis a autorisé la SEDRE à signer 12 marchés de travaux :

N° lot	Libellé	Entreprises	Montant du marché	
			€ HT	€ TTC
1	Démolitions, VRD, aménagements extérieurs	BUFFI	557 927,00	605 350,80
2	Gros œuvre, étanchéité	CORBAT	637 207,75	691 370,41
3	Charpente, couverture	CANCE	154 925,61	168 094,29
4	Bardages	SMAC	114 517,40	124 251,38
5	Menuiseries extérieures	SOTRAL	80 689,10	87 547,67
6	Cloisons / Faux plafonds / Parois acoustiques	MFC	94 199,00	102 205,92
7	Menuiseries bois	MFC	46 537,00	50 492,65
8	Métallerie	CANCE	94 241,21	102 251,71
9	Peintures	JSPB	72 634,62	78 808,56
10	Portes monumentales	MINEUR BECOURT	223 800,00	242 823,00
11	Plomberie sanitaire - Traitement d'air	EFS	30 300,00	32 875,50
12	Electricité CF, cf.	EGCE	127 367,47	138 193,70

Certains de ces marchés ont fait l'objet d'avenants :

Lot n°	Entreprise	Avenant		Nouveau montant du marché	
		N°	Montant (€ HT)	€ HT	€ TTC
1	BUFFI	1	+ 11 898,40	569 825,40	618 260,56
5	SOTRAL	1	+ 12 675,94	86 235,09	93 565,07
		2	- 7 129,95		
8	CANCE	1	+ 3 200,00	97 441,20	105 723,70
9	JSPB	1	- 592,30	72 052,32	78 176,77
12	EGCE	1	+ 13 511,40	140 878,87	152 853,57

Les marchés ayant été passés suivant un prix actualisable, le poste « travaux » englobe également des révisions de prix (cf. tableau ci-dessous). A noter également qu'il a été appliqué des pénalités d'un montant global de 7 946,20 € HT à l'entreprise CANCE.

Lot n°	Nom Entreprise	Montant révisions de prix (€ HT)	Montant du marché, y.c. révisions de prix	
			€ HT	€ TTC
1	BUFFI	34 448,99	604 274,39	655 637,72
2	CORBAT	13 940,07	651 147,82	706 495,40
3	CANCE	10 214,37	160 492,23	174 134,07
4	SMAC	0,00	114 517,40	124 251,38
5	SOTRAL	5 243,41	91 478,49	99 254,17
6	MFC	4 485,95	98 684,93	107 073,17
7	MFC	2 227,16	48 764,17	52 909,12
8	CANCE	7 594,56	101 737,32	110 384,99
9	JSPB	4 803,19	76 855,51	83 388,23
10	MINEUR BECOURT	12 649,18	236 449,18	256 547,36
11	EFS	2 181,47	32 481,48	35 242,40
12	EGCE	10 068,41	150 947,27	163 777,79

Sont également comptabilisés dans ce poste diverses lettres de commandes faites auprès de EDF et de France Télécom ainsi qu'une facture de l'association L'ANTOURAZ. Ces autres travaux s'élèvent à 13 042,28 € HT.

TOTAL DES TRAVAUX :	HT :	2 380 872,47 €
	TVA :	202 374,21 €
	TTC :	2 583 246,68 €

II.1.4 AUTRES FRAIS

Les autres frais comprennent les taxes d'urbanisme et des frais divers tels que les frais de reprographie, les frais de consultation lors des appels d'offres, etc.

TOTAL DES DEPENSES DIVERSES :	HT :	49 425,53 €
	TVA :	1 679,93 €
	TTC :	51 105,46 €

II.1.5 REMUNERATION DU MANDATAIRE

La rémunération de la SEDRE, mandataire, est précisée à l'article 14 de la convention de mandat.

Elle a été perçue conformément à un échéancier détaillé au paragraphe 2 de l'article sus-cité, c'est-à-dire sur la base d'un taux variant suivant la phase dans laquelle se situait l'opération au moment de la facturation appliqué à l'enveloppe prévisionnelle globale. Dès lors, entre la signature de la convention et la fin de la GPA de l'ouvrage, la SEDRE a été rémunérée à hauteur de **182 465,37 € HT**.

Il reste un solde de rémunération à percevoir au moment du quitus sur la base des dépenses définitives.

Conformément à l'article 14-1 de la convention, le calcul de la rémunération finale se fait : « *par application d'un taux de 6 % à l'ensemble des dépenses TTC constituant le coût de l'ouvrage [...] à l'exception des frais financiers et de la rémunération du mandataire.* »

Suivant le bilan financier prévisionnel définitif, les dépenses rémunérables atteignent un montant de 3 062 890,35 € TTC. La SEDRE devrait donc percevoir globalement pour sa mission de mandataire **183 773,42 € HT**. Au regard de ce qui a déjà été perçu (cf. supra), le solde à percevoir au quitus est donc de **1 308,05 € HT**.

TOTAL REMUNERATION :	HT :	183 773,42 €
	TVA :	15 620,74 €
	TTC :	199 394,16 €

II.1.6 FRAIS FINANCIERS

Il s'agit des frais générés par une trésorerie négative. Sont comptabilisés les frais financier qui ont couru jusqu'au 31 décembre 2008.

TOTAL FRAIS FINANCIERS :	HT :	1 905,34 €
	TVA :	0,00 €
	TTC :	1 905,34 €

Récapitulatif des dépenses :

	€ HT	TVA	€ TTC
II.1.1 ETUDES PREOPERATIONNELLES	42 338,55	3 598,79	45 937,34
II.1.2 HONORAIRES	352 587,95	29 969,95	382 557,90
II.1.3 TRAVAUX	2 380 872,47	202 374,21	2 583 246,68
II.1.4 AUTRES FRAIS	49 425,53	1 679,93	51 105,46
II.1.5 REMUNERATION	183 773,42	15 620,74	199 394,16
II.1.6 FRAIS FINANCIERS	1 905,34	0,00	1 905,34
TOTAL GENERAL DES DEPENSES	3 010 942,86	253 246,99	3 264 189,85

Le coût prévisionnel de l'opération stipulé dans l'avenant n°1 à la convention de mandat est de **3 259 444,00 € TTC** (valeur février 2005).

Le montant prévisionnel des révisions de prix incluses dans le bilan prévisionnel joint à l'avenant n°1 (honoraires + travaux) était de 74 429 € TTC. Le montant prévisionnel hors révisions de prix s'établissait donc à **3 185 015 € TTC**.

Le coût définitif de l'opération, valeur mai 2008 (dernière date d'application des révisions de prix), est de **3 264 189,85 € TTC**, dont 127 448,09 € TTC de révisions de prix. Ce montant, ramené à une valeur de février 2005, s'élève à **3 137 738,97 € TTC**, ce qui est inférieur au coût prévisionnel de l'opération arrêté dans l'avenant n°1, révisions des prix exclues.

II.2. RECETTES

II.2.1 SUBVENTIONS

L'opération « réhabilitation du Séchoir à tabac » a bénéficié de deux subventions de l'Etat :

- l'arrêté n° 04-476 du 30 septembre 2004 d'un montant de 198 806,40 € en vue de financer les dépenses liées à l'ingénierie
- l'arrêté n° 04-477 du 30 septembre 2004 d'un montant de 180 800,00 € liés aux dépenses de travaux.

L'opération a perçu la globalité de ces deux subventions.

L'opération a également été bénéficiaire d'une subvention ANRU mais celle-ci a été perçue directement par la Commune de Saint-Denis.

TOTAL SUBVENTIONS :	HT :	349 867,65 €
	TVA :	29 738,75 €
	TTC :	379 606,40 €

II.2.2 PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers sont les produits dégagés lors des périodes de trésorerie positive. De 2004 à 2008, l'opération a ainsi généré 8 623,39 € de produits financiers.

TOTAL PRODUITS FINANCIERS :	HT :	8 623,39 €
	TVA :	0,00 €
	TTC :	8 623,39 €

II.2.3 PRODUITS DIVERS

Sont comptabilisés dans le poste « produits divers » les cautions de dossier d'appels d'offres encaissés. Ceux-ci atteignent un montant de 2 387,55 €.

TOTAL PRODUITS DIVERS :	HT :	2 387,55 €
	TVA :	0,00 €
	TTC :	2 387,55 €

II.2.4 REMBOURSEMENTS DE LA COMMUNE

Comme stipulé dans l'article 15 de la convention de mandat, « *Le financement de la totalité des dépenses du programme à réaliser est à la charge de la Collectivité.* »

La Commune de Saint-Denis rembourse donc à la SEDRE les sommes qu'elle a engagées. Au 31 décembre 2009, les remboursements de la Commune s'élèvent à 2 601 297,21 €. Le montant des dépenses atteignant 3 264 087,71 € TTC et les recettes autres s'élevant à 390 617,34 € TTC, la Commune doit reverser à la SEDRE la somme totale de **2 873 470,37 € TTC**. Le solde restant à verser, soit **46 111,64 € TTC**, a été facturé lors de la remise d'une première version de ce présent dossier et a été payé le 15 janvier 2009.

Le solde qui s'élève à **102,14 € TTC** a été facturé .

TOTAL REMBOURSEMENTS COMMUNE :	HT :	2 643 890,56 €
	TVA :	229 681,75 €
	TTC :	2 873 572,51 €

Tableau récapitulatif des recettes

	€ HT	TVA	€ TTC
II.2.1 SUBVENTIONS	349 867,65	29 738,75	379 606,40
II.2.2 PRODUITS FINANCIERS	8 623,39	0,00	8 623,39
II.2.3 PRODUITS DIVERS	2 387,55	0,00	2 387,55
II.2.4 REMBOURSEMENTS COMMUNE	2 643 890,56	229 681,95	2 873 572,51
TOTAL GENERAL DES RECETTES	3 004 769,15	259 420,70	3 264 189,85

Tableau récapitulatif des dépenses et des recettes

DEPENSES	HT	TVA	TTC	RECETTES	HT	TVA	TTC
Etudes pré-opérationnelles	42 338,55	3 598,79	45 937,34	Participations	2 643 890,56	229 681,95	2 873 572,51
Honoraires	352 587,95	29 969,95	382 557,90	Subventions	349 867,65	29 738,75	379 606,40
Travaux	2 380 872,47	202 374,21	2 583 246,68	Produits financiers	8 623,39	0,00	8 623,39
Frais financiers	1 905,34	0,00	1 905,34	Produits divers	2 387,55	0,00	2 387,55
Autres frais	49 465,13	1 683,30	51 148,43				
Rémunération	183 773,42	15 620,74	199 394,36				
TOTAL DEPENSES	3 010 942,86	253 246,99	3 264 189,85	TOTAL RECETTES	3 004 769,15	259 420,70	3 264 189,85

III. ANNEXES

Annexe 1 :

- Convention de mandat du 26 juin 2003
- Avenant n°1 à la Convention de mandat

Annexe 2 :

- Arrêtés de subvention GPV n° 04/476 et 04/477 du 30 septembre 2004

Annexe 3 :

- Etat financier détaillé