DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU MARDI 27 OCTOBRE 2026
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 46
Nb. de représentés : 5
Nb. d'absents : 2

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept octobre à 17h10, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur David LORION, Maire.

AFFAIRE N° 6/251 :
Approbation et autorisation de signature du protocole d'accord transactionnel global à conclure avec le groupement de maîtrise d'oeuvre (sociétés IDOM et MARRAUD), réglant à la fois le différend relatif à sa demande de rémunération complémentaire et celui relatif à sa mise en cause dans la survenance du sinistre du centre administratif de la Ville de Saint-Pierre

ETAIENT PRESENTS :
MM. LORION David, LAKERMANCE Michèle, NARIA Olivier, NARINSAMY Nadège, OMARJEE Mohammad, FONTAINE Emilie, DAMOUR Kichena, DERFLA Lisa, RICHARDSON Jackson, AHO NIENNE Sandrine, SELLY Roger, VALY Nazir, LABENNE Jennifer, LAURENCE Dany, KICHENIN Nicole, MAROUDE GOPALLE Valdo, ABLANCOURT Nathalie, LAGARRIGUE Moïse, VAYABOURY Jean Patrick, FIROAGUER Patrick, TAN Willy, NASSIBOU Guilaine, AGATHE Chantal, VIRY Pascaline, GOVINDAMAL Frédéric, JUDITH Laurent, SAILLY Sabine, CALOGINE Ketty, NAYAGOM Ulrich, LAGARRIGUE Béatrice, AKHOONE Roxana, GOVINDASSAMY POULLE Lilian, MALIDI Mariaty, SUMAC Clément, ALBORA Stéphane, TAILAMEE Caroline, PALIOD Samantha, POTHIN Henri-Claude, BANDAMA ATIAMA Yvonne, SARPEDON Jean François, LEBON Jean Laurent, FONTAINE Gaëlle Michelle, K/BIDI Emeline, SINIEN Neïma Marie Gabrielle, DIJOUX Moze, ANDA SITA Jean Gaël.

REPRESENTE (S) :
MM. ARAYE Héléna (par Madame MALIDI Mariaty), TAYLLAMIN Patricia (par Monsieur OMARJEE Mohammad), RIANI Richard (par Monsieur TAN Willy), ADIGADOU Marina (par Monsieur LORION David), PAPI Lionel (par Monsieur ANDA Jean Gaël).

ABSENTS :
MM. VIENNE Frédéric, TECHER Fabrice Louis.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Nadège NARINSAMY pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 02 novembre 2026 et la convocation du Conseil Municipal faite le 20 octobre 2026.

Le Maire,

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219741014-20261027-2026-6-251-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Affaire n°6/251 : Approbation et autorisation de signature du protocole d'accord transactionnel global à conclure avec le groupement de maîtrise d'oeuvre (sociétés IDOM et MARRAUD), réglant à la fois le différend relatif à sa demande de rémunération complémentaire et celui relatif à sa mise en cause dans la survenance du sinistre du centre administratif de la Ville de Saint-Pierre.

Chargé de Projets Structurants et Relation DCP - Direction Générale des Services Techniques

Le contexte : le marché de maîtrise d'œuvre du centre administratif

Le Maire informe l'Assemblée que pour la réalisation du nouveau centre administratif de la Ville de Saint-Pierre, dans la ZAC du Mail, la Commune a confié la passation, le suivi et l'exécution des marchés d'études et de travaux à la société publique locale (SPL) Grand Sud, maître d'ouvrage délégué, par convention de mandat de maîtrise d'ouvrage du 1er février 2018. La maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée à un groupement d'entreprises mandaté par la société IDOM Consulting Engineering Architecture (ci-après IDOM), société de droit espagnol, associée à la société MARRAUD Ingénierie, établie à La Réunion sous l'enseigne « MI de l'Éperon » (ci-après, ensemble, le « groupement de maîtrise d'œuvre »).

Le marché de maîtrise d'œuvre, portant sur les missions de base et des missions complémentaires, a été initialement conclu pour un montant de 2 541 099,37 € HT (2 757 092,81 € TTC). Il a fait l'objet de trois avenants successifs, tenant compte de modifications de programme décidées par la maîtrise d'ouvrage : l'avenant n° 1 du 18 janvier 2022 a porté le forfait définitif à 2 803 944,49 € HT ; l'avenant n° 2 du 17 avril 2024 l'a porté à 3 144 142,97 € HT ; l'avenant n° 3 du 30 octobre 2024 l'a porté à 3 195 486,97 € HT, soit une augmentation cumulée d'environ 654 000 € HT (+ 25,7 %) par rapport au montant initial du marché.

C'est dans ce contexte contractuel déjà marqué par plusieurs ajustements que sont nés les deux différends objet du présent protocole.

Le premier différend : la demande de rémunération complémentaire du groupement de maîtrise d'œuvre, aujourd'hui portée devant le tribunal administratif

Le 18 décembre 2025, le groupement de maîtrise d'œuvre a adressé à la maîtrise d'ouvrage un mémoire en réclamation sollicitant un complément de rémunération de 541 248,08 € HT, au titre de l'impact sur sa mission de suivi de l'exécution des travaux (DET) d'aléas imprévisibles et de faits bloquants, de reprises d'études et d'une coordination renforcée rendues nécessaires par des décisions différées de la maîtrise d'ouvrage, et de l'incidence de travaux modificatifs demandés par cette dernière.

Conformément à l'article 37 du Cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI) de 2009, le silence gardé par la maîtrise d'ouvrage pendant deux mois a fait naître une décision implicite de rejet. La maîtrise d'ouvrage a par la suite confirmé ce rejet par courrier du 24 février 2026, en l'état des justificatifs produits.

À la suite d'échanges et d'une réunion tenue le 6 mars 2026, le groupement de maîtrise d'œuvre a transmis, le 14 avril 2026, un second mémoire (« Justification avenant de régularisation – mission MOE ») ramenant sa demande à 287 011 € HT, reprenant partiellement la première demande et y ajoutant des éléments nouveaux. Sans attendre la position de la maîtrise d'ouvrage sur ce second mémoire, le groupement de maîtrise d'œuvre a saisi le tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion, par une requête enregistrée le 17 avril 2026 sous le n° 2600698, concluant à la condamnation de la Commune de Saint-Pierre à lui verser 275 869 € HT, au titre des aléas imprévisibles et des travaux modificatifs documentés par des fiches de travaux modificatifs (FTM). La Commune de Saint-Pierre et la SPL Grand Sud ont produit un mémoire en défense le 15 juin 2026, concluant au rejet intégral de ces demandes.

Après une phase d'échanges contradictoires, les Parties se sont accordées sur celles des réclamations liées aux travaux modificatifs demandés par la maîtrise d'ouvrage (documentées par les FTM),

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-251-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

pour un montant transactionnel de 140 000 €, à titre de solde de tout compte de l'ensemble des demandes de rémunération complémentaire du groupement de maîtrise d'œuvre.

Le second différend : la mise en cause du groupement de maîtrise d'œuvre dans la survenance du sinistre

Ainsi qu'il a été exposé au Conseil municipal à l'occasion de l'examen des protocoles transactionnels conclus avec les sociétés SOREPLAC et SATELEC, un sinistre est survenu pendant la période des congés d'hiver (fin décembre 2025 - début janvier 2026) : plusieurs épisodes pluvieux de forte intensité ont provoqué des infiltrations généralisées en toiture et en façade, ayant affecté en particulier les travaux des lots n° 7 et n° 10, alors que le bâtiment n'était encore ni hors d'eau ni hors d'air. Les constats contradictoires dressés par Maître Laurent BONNAFOUS, Commissaire de Justice, les 5 février et 3 avril 2026, ainsi que le rapport d'expertise consultative de la société ERM Expertises Réunion Mayotte du 13 mars 2026, ont confirmé l'ampleur des désordres.

Dans le cadre de la procédure d'expertise contradictoire (référé-expertise) engagée devant le juge administratif, la Commune de Saint-Pierre a mis en cause la responsabilité du groupement de maîtrise d'œuvre. Elle considère en effet que celui-ci, chargé de la mission de suivi de l'exécution des travaux (DET), a fait exécuter des travaux de second œuvre (cloisons, faux-planchers, électricité) avant l'obtention du hors d'eau, et n'a pas veillé à la mise en œuvre de mesures provisoires efficaces pendant la période des congés d'hiver, alors que d'importantes précipitations étaient prévisibles.

Le groupement de maîtrise d'œuvre conteste toute responsabilité dans la survenance du Sinistre et fait valoir que les travaux de réparation et de reprise, ainsi que l'allongement corrélatif de la durée du chantier, sont au contraire susceptibles de justifier de nouvelles demandes de rémunération complémentaire de sa part (reprise d'études, surcoûts de la mission DET, allongement de la durée de sa mission).

Ce second différend est donc distinct du premier tant par son origine (le Sinistre, et non l'exécution courante du marché) que par son enjeu : il ne s'agit pas ici d'un paiement à effectuer, mais du risque, pour la Commune, de voir le groupement de maîtrise d'œuvre présenter, en plus des sociétés SOREPLAC et SATELEC, ses propres réclamations financières liées aux conséquences du Sinistre, alors même que la Commune envisage de son côté de rechercher sa responsabilité.

Pourquoi conclure une transaction globale plutôt que de laisser prospérer ces deux différends

Le cadre juridique

La transaction est un contrat, régi par les articles 2044 à 2052 du Code civil, par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître, moyennant des concessions réciproques. Le recours à la transaction par les personnes publiques est expressément encouragé par la circulaire du Premier ministre du 6 avril 2011, et admis par une jurisprudence administrative constante, sous réserve de concessions réciproques réelles et d'une autorisation par délibération du Conseil municipal. Lorsque, comme au cas du premier différend, une instance contentieuse est déjà engagée, la transaction se traduit par un désistement d'instance du demandeur, qui met fin à l'action juridictionnelle sans qu'il soit besoin d'attendre le jugement.

Le protocole soumis au Conseil municipal présente la particularité de régler, dans un acte unique, deux différends de nature différente avec le même cocontractant : l'un financier et déjà contentieux (le « Premier Différend »), l'autre lié au Sinistre et encore circonscrit à la phase d'expertise (le « Second Différend »). Cette approche globale permet de sécuriser en une seule fois l'ensemble de la relation contractuelle avec le groupement de maîtrise d'œuvre, alors que celui-ci demeure indispensable jusqu'à l'achèvement et la réception de l'ouvrage.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-251-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Premier différend : une réduction d'environ 49 % de la demande contentieuse, et l'arrêt immédiat d'une procédure déjà engagée devant le tribunal administratif

Le montant réclamé par le groupement de maîtrise d'œuvre a été divisé par près de quatre au cours des négociations : de 541 248,08 € HT dans le mémoire initial, à 275 869 € HT dans les conclusions déposées devant le tribunal administratif, pour aboutir à un règlement transactionnel de 140 000 €.

	1er mémoire en réclamation (18/12/2025)	Requête devant le TA de Saint-Denis (17/04/2026, n° 2600698)	Montant transactionnel (solde de tout compte)
Montant réclamé	541 248,08 €	275 869 €	140 000 €

Par rapport au montant effectivement réclamé en justice (275 869 € HT), le règlement transactionnel représente une économie de 135 869 €, soit une réduction d'environ 49 %. Par rapport à la demande initiale (541 248,08 € HT), l'économie atteint 401 248,08 €, soit une réduction d'environ 74 %.

En contrepartie de ce règlement forfaitaire et définitif, le groupement de maîtrise d'œuvre s'engage à se désister purement et simplement de l'instance n° 2600698 pendante devant le tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion, et à renoncer irrévocablement à toute demande, action ou recours ayant un rapport avec ce différend, ainsi qu'à toute réclamation future portant sur des faits antérieurs à la signature du protocole. La seule contrepartie consentie par la Commune, outre le paiement de la somme convenue, consiste à accepter ce désistement sans réserve, y compris s'agissant des frais irrépétibles qu'elle aurait pu réclamer au groupement au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative si elle avait obtenu gain de cause — frais dont le montant, en toute hypothèse, aurait été sans commune mesure avec l'économie réalisée sur le principal.

Le coût et les risques d'un contentieux mené à son terme

En l'absence de transaction sur ce premier différend, la Commune serait restée exposée à l'aléa complet d'un jugement du tribunal administratif, qui aurait pu faire droit à tout ou partie des 275 869 € réclamés, voire davantage si le groupement de maîtrise d'œuvre avait maintenu ou étendu ses prétentions en cours d'instance. Une procédure contentieuse de ce type devant le tribunal administratif dure couramment de un à trois ans en première instance, sans compter la possibilité d'un appel devant la cour administrative d'appel, qui prolongerait d'autant l'incertitude budgétaire pesant sur ce dossier. Pendant toute cette durée, la Commune aurait dû provisionner le risque financier correspondant et engager des frais de défense supplémentaires, sans aucune certitude sur l'issue du litige ni sur son coût final, alors même qu'un accord à 140 000 €, immédiatement définitif, était à portée de négociation.

Au-delà de l'aspect strictement financier, la persistance de ce contentieux aurait fragilisé la relation de travail avec le groupement de maîtrise d'œuvre, alors que celui-ci demeure en charge du suivi de l'exécution des travaux jusqu'à la réception de l'ouvrage, notamment pour la bonne coordination des travaux de reprise engagés avec les sociétés SOREPLAC et SATELEC dans le cadre des deux protocoles précédemment soumis au Conseil municipal.

Second différend : un désengagement réciproque qui évite un troisième front contentieux, sans priver la Commune de son droit à agir en cas de faute grave

S'agissant du Second Différend, le protocole ne prévoit aucun versement : il organise une renonciation réciproque. La Commune de Saint-Pierre renonce à engager la responsabilité du groupement de maîtrise d'œuvre à raison de la survenance et des conséquences du Sinistre ; en contrepartie, le groupement de maîtrise d'œuvre renonce irrévocablement à toute demande de rémunération complémentaire au titre des

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-251-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

conséquences du Sinistre sur sa mission (reprise d'études, surcoûts de la mission DET, allongement de la durée de sa mission).

Cette renonciation réciproque présente un intérêt direct pour la Commune. D'une part, elle évite l'ouverture d'un troisième front contentieux avec un intervenant dont la mission (rémunérée notamment en fonction de la durée du chantier) aurait pu justifier des demandes financières significatives en cas de prolongation de l'opération consécutive au Sinistre — prolongation dont le risque a précisément été exposé au Conseil municipal à l'occasion des protocoles SOREPLAC et SATELEC. D'autre part, elle sécurise la pleine mobilisation du groupement de maîtrise d'œuvre pour la bonne fin du chantier, alors qu'une mise en cause non résolue aurait pu l'inciter à adopter une posture défensive, peu propice à la coordination encore nécessaire des travaux de reprise.

Il est cependant essentiel de souligner que la renonciation de la Commune n'est pas absolue : le protocole prévoit expressément qu'elle pourra mettre en cause la responsabilité du groupement de maîtrise d'œuvre si l'expertise en cours sur les causes, les conséquences et les responsabilités du Sinistre venait à mettre en évidence une faute d'une gravité particulière de sa part (article 9.1). La Commune conserve ainsi la capacité de rouvrir le dossier en cas de manquement grave, tout en renonçant, dès à présent, à une mise en cause fondée sur les seuls éléments actuellement connus.

Un protocole qui ne préjuge d'aucune responsabilité, ne prive la Commune d'aucun droit essentiel et maintient les garanties contractuelles

Comme pour les protocoles conclus avec les sociétés SOREPLAC et SATELEC, le présent protocole précise qu'il ne saurait valoir reconnaissance de responsabilité de l'une ou l'autre des Parties, s'agissant des deux différends qu'il règle (article 2). L'engagement de la Commune relatif au Second Différend s'exécute par ailleurs « sans préjudice de la mise en cause du groupement de maîtrise d'œuvre dans la procédure d'expertise diligentée par la Commune de Saint-Pierre », l'expert judiciaire désigné devant continuer à établir les causes et les responsabilités de l'ensemble des intervenants à l'opération dans la survenance et les conséquences du Sinistre (article 9.1).

Enfin, l'article 10 du protocole précise que l'ensemble des garanties et responsabilités contractuelles résultant de l'exécution du marché de maîtrise d'œuvre demeure intégralement maintenu : le protocole ne dispense donc pas le groupement de maîtrise d'œuvre de ses obligations et garanties habituelles à l'égard de la Commune.

Contenu du protocole soumis à l'approbation du Conseil municipal

Le protocole d'accord transactionnel, joint en annexe à la présente délibération, est conclu entre la Commune de Saint-Pierre, la SPL Grand Sud, agissant en qualité de maître d'ouvrage délégué, et les sociétés IDOM et MARRAUD, formant le groupement de maîtrise d'œuvre. Il est structuré en trois chapitres :

- un premier chapitre de dispositions générales, précisant l'objet du protocole, l'absence de reconnaissance de responsabilité, les conditions d'entrée en vigueur (signature et formalités de l'article L. 2131-1 du CGCT), la répartition des frais et la clause attributive de compétence au tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion en cas de litige sur l'exécution du protocole lui-même (articles 1er à 5) ;
- un deuxième chapitre réglant le Premier Différend : rappel des faits, versement par la Commune d'une somme forfaitaire, globale et définitive de 140 000 € dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture et de l'accusé de réception du désistement d'instance, engagement de la Commune d'accepter ce désistement sans réserve, et engagement du groupement de maîtrise d'œuvre de se désister de l'instance n° 2600698 et de renoncer à toute réclamation liée à ce différend (articles 6 et 7) ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-251-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

- un troisième chapitre réglant le Second Différend : rappel des faits relatifs au Sinistre, renonciation de la Commune à rechercher la responsabilité du groupement de maîtrise d'œuvre sauf faute d'une gravité particulière révélée par l'expertise en cours, renonciation réciproque du groupement de maîtrise d'œuvre à toute demande de rémunération complémentaire liée aux conséquences du Sinistre, et maintien de l'ensemble des garanties contractuelles (articles 8 à 10).

Incidences financières

La conclusion du présent protocole engage la Commune de Saint-Pierre au paiement d'une somme forfaitaire, globale et définitive de 140 000 €, à titre de solde de tout compte des demandes de rémunération complémentaire du groupement de maîtrise d'œuvre au titre du Premier Différend. Cette dépense, à comparer aux 275 869 € HT réclamés devant le tribunal administratif et aux 541 248,08 € HT initialement demandés, ainsi qu'aux frais de défense et à l'aléa judiciaire qu'aurait représenté la poursuite du contentieux, doit être imputée sur les crédits de l'opération de construction du centre administratif. Le règlement du Second Différend n'emporte, quant à lui, aucun versement financier.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à la majorité des suffrages exprimés (6 contre(s) (POTHIN Henri-Claude, SARPEDON Jean François, LEBON Jean Laurent, FONTAINE Gaëlle Michelle, K/BIDI Emeline, SINIEN Neïma Marie Gabrielle)), DECIDE :

- **D'APPROUVER les termes du protocole d'accord transactionnel à conclure avec la SPL Grand Sud et le groupement de maîtrise d'œuvre, sociétés IDOM et MARRAUD, tel qu'annexé au présent rapport ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à SIGNER ce protocole aux conditions qui sont exposées ci-avant et dans la limite des crédits inscrits au budget, ainsi que tous les documents se rapportant à cette affaire et notamment tout acte ou document concourant à son exécution.**

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

COMMUNE DE SAINT-PIERRE RÉUNION

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-251-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026