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° 6/252 :
Approbation et autorisation de signature du protocole d'accord transactionnel à conclure avec la société SATELEC RÉUNION, relatif à la reprise des ouvrages « courants faibles » du lot n° 10 « Électricité CFO/CFA » du marché de construction du centre administratif de la Ville de Saint-Pierre, endommagés à la suite du sinistre survenu en janvier 2026

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.

CONSEIL MUNICIPAL

Le Maire,

COMMUNE DE SAINT-PIERRE

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-252-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Affaire n°6/252 : Approbation et autorisation de signature du protocole d'accord transactionnel à conclure avec la société SATELEC RÉUNION, relatif à la reprise des ouvrages « courants faibles » du lot n° 10 « Électricité CFO/CFA » du marché de construction du centre administratif de la Ville de Saint-Pierre, endommagés à la suite du sinistre survenu en janvier 2026.

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

Le contexte de l'opération

Le Maire informe l'Assemblée que pour remédier à la dispersion de ses services dans plusieurs immeubles du Centre-Ville, la Commune de Saint-Pierre a engagé la construction d'un nouveau centre administratif, à proximité de l'Hôtel de Ville, dans la ZAC du Mail. La Commune a confié la passation, le suivi et l'exécution des marchés d'études et de travaux de cette opération à la société publique locale (SPL) Grand Sud, maître d'ouvrage délégué, par une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage en date du 1er février 2018. La maîtrise d'œuvre a été confiée à un groupement d'entreprises mandaté par la société IDOM Consulting Engineering Architecture SAU, associée aux sociétés MARRAUD Ingénierie de l'Éperon, Univert Durable et INSET.

Le marché de travaux de construction du centre administratif est décomposé en plusieurs lots séparés. Le lot n° 10 « Électricité CFO/CFA » a été attribué à la SAS SATELEC RÉUNION. Le chantier a démarré le 18 août 2023, et les travaux de gros œuvre le 29 avril 2024.

Des travaux de second œuvre engagés avant la mise hors d'eau du bâtiment

Le planning initial « Tous Corps d'État » (TCE) du marché prévoyait que les travaux du lot n° 10 ne démarrent qu'après l'obtention de l'attestation de mise « hors d'eau / hors d'air » du bâtiment. Les travaux ayant pris du retard en raison de divers aléas de chantier, un nouveau planning TCE a été notifié en février 2025, puis un troisième planning (indice 2) a été notifié aux entreprises, dont la société SATELEC, le 10 octobre 2025 par ordre de service n° 7. Ces plannings successifs ont eu pour effet de faire démarrer les travaux de second œuvre, dont ceux du lot n° 10, avant l'obtention effective du hors d'eau : le planning de février 2025 prévoyait une mise hors d'eau au 12 décembre 2025, tandis que celui d'octobre 2025 la reportait au 23 janvier 2026.

C'est dans ce contexte que la société SATELEC a démarré ses propres travaux dès le mois de mai 2025, soit plusieurs mois avant l'obtention du hors d'eau et du hors d'air. Si elle n'a pas émis de réserve formelle au moment de la notification des ordres de service de démarrage de ses travaux, elle a, à plusieurs reprises et par différents courriers, contesté la cohérence des plannings ainsi que la faisabilité de certaines séquences de travaux, alerté sur les répercussions des retards des autres corps d'état sur la bonne exécution des travaux électriques, et signalé l'absence de lien de dépendance entre certaines tâches ainsi que le caractère techniquement irréalisable de certaines séquences imposées.

La survenance du sinistre

C'est dans ce contexte que, pendant la période de congés des entreprises (début janvier 2026), plusieurs épisodes pluvieux de forte intensité ont provoqué des infiltrations généralisées en toiture et en façade (ci-après le « Sinistre »), le bâtiment n'étant, à cette date, ni hors d'eau ni hors d'air. Ces infiltrations résultent avec certitude de l'absence de mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment au moment des intempéries, combinée à l'insuffisance des mesures provisoires prises par les entreprises responsables. Elles ont affecté en particulier les ouvrages du lot n° 10, objet du présent rapport, ainsi que ceux du lot n° 7.

Les constats et l'expertise technique

Face à l'ampleur des dégâts, la SPL Grand Sud a fait dresser deux constats contradictoires par Maître Laurent BONNAFOUS, Commissaire de Justice, les 5 février 2026 et 3 avril 2026. Le premier procès-verbal fait notamment état d'infiltrations généralisées en toiture et façades, de défauts d'étanchéité des chenaux, de stagnations d'eau sur dalles, de corrosion de supports et de tiges filetées, de câbles courants

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-252-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

faibles ayant baigné dans l'eau, ainsi que de dalles de faux-plancher détériorées sur environ 50 % de certaines zones.

Par courrier du 16 janvier 2026, la société SATELEC a, de son côté, porté à la connaissance de la Commune ses propres constatations :

- présence d'eau dans les planchers techniques du RDC et du R+1, avec immersion partielle des câbles CFA/CFO, des gaines, des fourreaux et accessoires ;
- contact prolongé avec l'eau susceptible de provoquer une oxydation, une perte d'isolant, des amorçages internes et des défaillances futures ;
- présence continue de nappes d'eau et humidité importante atteignant les chemins de câbles posés en parties basses ;
- atteintes directes aux réseaux électriques courant faible ;
- câbles en contact direct avec l'eau, constituant un risque immédiat pour la sécurité électrique ;
- absence de mesures d'étanchéité provisoires efficaces.

Compte tenu de l'ampleur de ces désordres, la SPL Grand Sud a par ailleurs confié une mission d'expertise consultative à la société ERM Expertises Réunion Mayotte, dont le rapport a été rendu le 13 mars 2026. Cette mission visait à constater les désordres, à en analyser les causes techniques, à vérifier l'état de fonctionnement des équipements, à évaluer les risques de dégradation à moyen et long terme, à proposer des solutions techniques adaptées et à rechercher les responsabilités des différents intervenants. S'agissant du lot n° 10, l'expert a relevé que la fixation des chemins de câbles présentait des débuts de corrosion et que les tiges filetées, ainsi que certaines cornières découpées, n'avaient pas reçu de traitement anticorrosion.

Le différend entre les parties

Sur le fondement de ces constats, la Commune de Saint-Pierre a engagé une procédure d'expertise contradictoire devant le juge des référés du tribunal administratif (référé-expertise), afin de faire déterminer par un expert judiciaire la nature et l'étendue des désordres ainsi que les responsabilités de l'ensemble des intervenants à l'opération dans leur survenance. Dans ce cadre, elle a mis en cause la responsabilité de la société SATELEC, au motif que celle-ci a exécuté ses travaux avant l'obtention du hors d'eau et du hors d'air.

La société SATELEC conteste, pour sa part, toute responsabilité dans la survenance du Sinistre. Elle fait valoir qu'elle avait, à de multiples reprises, signalé l'incohérence du planning des travaux, et qu'elle a réalisé ses travaux à la demande expresse de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'ouvrage déléguée, sur instruction de la mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC), afin de tenir le délai de livraison de l'ouvrage.

C'est ce différend sur l'engagement de la responsabilité de la société SATELEC dans la survenance des désordres relatifs aux travaux d'électricité « courants faibles » et « courants forts » (ci-après le « Différend ») que le protocole d'accord transactionnel soumis à l'approbation du Conseil municipal a pour objet de régler à l'amiable, exclusivement s'agissant du financement de la reprise des ouvrages endommagés.

Pourquoi conclure une transaction plutôt que d'attendre l'issue de l'expertise judiciaire

Le cadre juridique de la transaction

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 pour régler amiablement un différend est expressément encouragé par la circulaire du Premier ministre du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits, et admis par une jurisprudence administrative constante, sous réserve que les concessions réciproques consenties par chaque partie soient réelles et que l'autorisation de transiger ait été donnée par une délibération du Conseil municipal.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-252-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Ainsi qu'il est exposé ci-après, le protocole soumis au Conseil municipal repose précisément sur des concessions réciproques réelles et équilibrées entre la Commune, la SPL Grand Sud et la société SATELEC.

Des concessions substantielles de la société SATELEC : une réduction de coût et un périmètre de reprise limité

La société SATELEC avait initialement chiffré à 696 630,38 € HT le coût d'une reprise complète des câblages courants forts et courants faibles ayant été exposés à l'humidité. À l'issue des négociations conduites par la SPL Grand Sud, il a été convenu de ne reprendre que les câblages « courants faibles », pour un montant ramené à 505 993,95 € HT, soit une réduction de 190 636,43 € HT, représentant une diminution d'environ 27 % par rapport au devis initial.

	Devis initial de la société SATELEC (reprise intégrale)	**Montant retenu au protocole (courants faibles uniquement)**	**Écart en faveur de la Commune**
Montant HT	696 630,38 €	505 993,95 €	− 190 636,43 € (≈ − 27 %)

Cette concession financière s'accompagne d'une seconde concession, tout aussi significative pour la Commune : les câblages « courants forts », également exposés aux intempéries, ne sont pas repris et sont conservés en l'état, ce qui évite à la Commune une dépense supplémentaire. La société SATELEC s'engage néanmoins à maintenir sur ces ouvrages conservés l'intégralité des garanties et responsabilités contractuelles et post-contractuelles de droit commun, comme si ces câblages avaient été repris à neuf (article 4 du protocole). La société SATELEC assume ainsi seule, sans contrepartie financière additionnelle, le risque lié au maintien de ces ouvrages non repris.

Le coût et les risques, pour la Commune, d'une attente de l'issue de l'expertise judiciaire

En l'absence de protocole, la Commune n'aurait eu d'autre choix que d'attendre les conclusions de la procédure d'expertise contradictoire engagée devant le juge des référés du tribunal administratif (référé-expertise, article R. 532-1 du Code de justice administrative) avant de pouvoir engager, sur des bases juridiquement certaines, les travaux de reprise des ouvrages endommagés du lot n° 10.

Or, une expertise judiciaire contradictoire portant sur un sinistre technique de cette ampleur, impliquant de nombreux intervenants (maître d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué, maîtrise d'œuvre, entreprises des lots n° 7 et 10, et le cas échéant d'autres corps d'état et leurs assureurs), suppose l'organisation de plusieurs réunions d'expertise contradictoires, des opérations techniques sur site, des échanges de « dires » entre les parties et, éventuellement, des missions complémentaires. Par expérience, la durée d'une telle procédure, jusqu'au dépôt du rapport définitif de l'expert, ne peut raisonnablement être évaluée à moins de six mois, et s'étend fréquemment bien au-delà.

Dans cette attente, la Commune se serait trouvée devant deux options, toutes deux défavorables à ses intérêts :

- laisser le chantier à l'arrêt sur les lots concernés dans l'attente des conclusions de l'expert, ce qui aurait bloqué l'ensemble des entreprises dont l'intervention dépend de l'achèvement des lots n° 7 et 10, aggravé les désordres déjà constatés — en particulier le risque électrique lié aux câbles ayant baigné dans l'eau — et retardé d'autant la livraison de l'ouvrage ;
- faire réaliser elle-même, par anticipation et à ses frais avancés, les travaux de reprise, en espérant un remboursement ultérieur à l'issue de l'expertise et d'un éventuel contentieux indemnitaire, au prix d'un aléa judiciaire complet sur l'issue de ce contentieux et sans certitude d'obtenir gain de cause.

Dans les deux cas, le report de la livraison du centre administratif aurait contraint la Commune à prolonger d'autant la durée d'occupation des locaux qu'elle loue actuellement pour héberger ses services

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-61252-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

appelés à intégrer le nouveau bâtiment, avec pour conséquence la poursuite du versement des loyers correspondants pendant toute la durée du retard. À ce coût locatif se seraient ajoutés les frais d'immobilisation du chantier (gardiennage, maintien des installations de chantier, assurances, éventuelles réclamations d'autres entreprises pour un retard qui ne leur serait pas imputable), sans aucune certitude, inhérente à toute procédure contentieuse, sur le sens et l'ampleur de la décision qui aurait finalement été rendue.

La conclusion du présent protocole permet, à l'inverse, d'engager sans délai les travaux de reprise indispensables à la poursuite du chantier, à un coût définitif, forfaitaire et inférieur d'environ 27 % au devis initial — et ce sur un périmètre de travaux volontairement resserré aux seuls câblages courants faibles —, sans attendre l'issue — par nature incertaine dans son principe comme dans sa durée — de la procédure d'expertise judiciaire, et donc sans exposer la Commune aux coûts et aléas décrits ci-dessus.

Un protocole qui ne préjuge d'aucune responsabilité et ne prive la Commune d'aucun droit

Il est essentiel de souligner que le protocole n'emporte aucune reconnaissance de responsabilité de l'une ou l'autre des parties : chacune conserve sa position et le bien-fondé de ses moyens (point 12 du protocole). Il ne porte que sur le financement immédiat de la reprise des ouvrages « courants faibles » du lot n° 10.

Le protocole précise en outre expressément (article 5) qu'il s'exécute « sans préjudice de la mise en cause de la société SATELEC 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 participants et intervenants à l'opération dans la survenance et les conséquences du Sinistre.

Autrement dit, la Commune ne renonce, par ce protocole, qu'à réclamer elle-même à la société SATELEC — et réciproquement — le remboursement des sommes afférentes à la seule reprise des ouvrages qui en font l'objet. Elle conserve l'intégralité de ses droits dans le cadre de l'expertise judiciaire en cours à l'égard de l'ensemble des intervenants à l'opération, pour ce qui concerne la recherche des causes et des responsabilités générales du Sinistre. La conclusion de ce protocole ne retire donc rien à la Commune ; elle lui évite seulement de payer plus cher, plus tard, et dans l'incertitude, une reprise de travaux qui doit de toute façon être réalisée.

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 la SAS SATELEC RÉUNION. Il prévoit notamment :

- l'objet du protocole : le règlement amiable du Différend et la définition des conditions techniques et financières de réalisation des travaux de reprise des câblages « courants faibles » du lot n° 10, les câblages « courants forts » étant conservés en l'état (article 1er) ;
- les conditions d'exécution des travaux de reprise, qui démarreront à la date fixée par ordre de service de la SPL Grand Sud et respecteront l'ensemble des prescriptions du CCAP et du CCTP du lot n° 10 ainsi que les règles de l'art (article 2) ;
- un prix global, forfaitaire et définitif de 505 993,95 € HT, avec possibilité pour la société SATELEC de solliciter un acompte pour financer ses approvisionnements (article 3) ;
- les conditions de réception des travaux et le maintien des garanties et responsabilités contractuelles et post-contractuelles de droit commun, y compris pour les câblages « courants forts » non repris (article 4) ;
- une renonciation réciproque à tout recours entre les Parties en lien avec le Sinistre et le Différend, sans préjudice de la procédure d'expertise judiciaire en cours et sans garantie de l'une des Parties envers l'autre au titre des demandes des autres intervenants à l'opération (article 5) ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-252-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

- l'entrée en vigueur du protocole après signature des Parties et accomplissement des formalités de transmission au contrôle de légalité prévues à l'article L. 2131-1 du CGCT (article 6) ;

- la répartition des frais, chaque Partie conservant à sa charge ses propres frais d'établissement du protocole (article 7) ;

- une clause attributive de compétence, en cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation du protocole, au tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion (article 8).

Incidences financières

La conclusion du présent protocole engage la Commune de Saint-Pierre au paiement d'un montant global, forfaitaire et définitif de 505 993,95 € HT, en règlement complet et définitif de la reprise des câblages « courants faibles » du lot n° 10 endommagés par le Sinistre. Cette dépense, à comparer aux 696 630,38 € HT qu'aurait représenté le devis initial de reprise intégrale (courants forts et courants faibles), ainsi qu'aux surcoûts de retard et de loyers qu'aurait occasionnés une attente de l'issue de l'expertise judiciaire décrite au VI.3 ci-dessus, doit être imputée sur les crédits de l'opération de construction du centre administratif.

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 la SAS SATELEC RÉUNION, 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

CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE SAINT-PIERRE RÉUNION

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-252-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026