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° 6/253 :
Approbation et autorisation de signature du protocole d'accord transactionnel à conclure avec la société SOREPLAC, relatif à la reprise des ouvrages du lot n° 7 « Cloisons, faux-plafonds et faux-planchers » du marché de construction du centre administratif de la Ville de Saint-Pierre, endommagés à la suite du sinistre survenu fin décembre 2025 - début 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
974-219740156-20261027-2026-6-253-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Affaire n°6/253 : Approbation et autorisation de signature du protocole d'accord transactionnel à conclure avec la société SOREPLAC, relatif à la reprise des ouvrages du lot n° 7 « Cloisons, faux-plafonds et faux-planchers » du marché de construction du centre administratif de la Ville de Saint-Pierre, endommagés à la suite du sinistre survenu fin décembre 2025 - début 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° 7 « Cloisons, faux-plafonds et faux-planchers » a été attribué à la société SOREPLAC, entreprise implantée à Saint-Pierre. 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° 7 ne démarrent qu'après l'obtention de l'attestation de mise « hors d'eau / hors d'air » du bâtiment, c'est-à-dire une fois la toiture et les façades rendues étanches, afin de protéger les ouvrages intérieurs des intempéries.

Les travaux ayant pris du retard en raison de divers aléas de chantier, un nouveau planning TCE a été notifié en février 2025 afin de préserver, autant que possible, la date de réception contractuelle initiale. Un troisième planning (indice 2) a ensuite été notifié aux entreprises le 10 octobre 2025, et à la société SOREPLAC 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° 7, 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 SOREPLAC a démarré ses propres travaux dès le mois d'avril 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 du planning, elle a, à compter du 30 septembre 2025, alerté à plusieurs reprises, par courriers recommandés avec accusé de réception adressés aux responsables de l'opération, sur :

- l'absence de mise hors d'eau effective de l'ouvrage ;
- les infiltrations d'eau déjà constatées à l'intérieur du bâtiment ;
- l'insuffisance des protections provisoires mises en œuvre ;
- les risques de dégradation des ouvrages déjà réalisés ;
- la nécessité de prendre des mesures conservatoires adaptées, y compris la suspension de certaines interventions.

Ces alertes ont été relayées conjointement avec les sociétés SATELEC et CLIMEO dans les comptes rendus de la mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC) n° 54 du 14 octobre 2025 et n° 55 du 28 octobre 2025, qui font état de difficultés persistantes affectant la mise hors d'eau du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-253-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

La survenance du sinistre

C'est dans ce contexte que, pendant la période de congés des entreprises (fin décembre 2025 - 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 (Électricité) et du lot n° 7, objet du présent rapport.

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 et points singuliers ;
- de stagnations d'eau sur dalles ;
- de corrosion de supports et de tiges filetées ;
- de câbles courants faibles ayant baigné dans l'eau ;
- de dalles de faux-plancher gondolées, soulevées ou détériorées, sur environ 50 % de certaines zones ;
- de matériaux stockés ayant pris l'eau.

Par courrier du 2 février 2026, la société SOREPLAC a, de son côté, porté à la connaissance de la Commune et de la SPL Grand Sud ses propres constatations sur ses ouvrages : levée de dalles de faux-planchers, traces de corrosion sur les pieds de faux-planchers, risque de présence d'eau dans le plénum, présence de retenues d'eau stagnante, altération en sous-face des dalles et phénomènes de gonflement.

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° 7, l'expert a constaté qu'environ 50 % des pieds supportant les cadres des dalles du plancher technique présentaient une corrosion avancée, les dalles elles-mêmes étant abîmées, et que certaines cloisons en plaques de plâtre présentaient des traces d'humidité, des gonflements et des déformations localisées.

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 SOREPLAC, au motif que celle-ci a exécuté ses travaux avant l'obtention du hors d'eau et du hors d'air.

La société SOREPLAC conteste, pour sa part, toute responsabilité dans la survenance du Sinistre. Elle fait valoir qu'elle n'a jamais accepté les conditions dans lesquelles ses travaux ont été exécutés, qu'elle a

Accusé de réception en préfecture
974-219740184-20261027-2026-6-258-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

alerté de manière constante les intervenants de l'opération sur les difficultés rencontrées et sur les risques susceptibles d'en résulter et qu'en l'absence de tout ordre de service prescrivant l'arrêt de ses prestations, elle demeurait contractuellement tenue de poursuivre l'exécution de son marché, sans pouvoir décider unilatéralement de l'interrompre sans s'exposer à des pénalités, voire à une résiliation à ses torts.

C'est ce différend sur l'engagement de la responsabilité de la société SOREPLAC dans la survenance des désordres affectant les faux-planchers techniques (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.

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 SOREPLAC : la Commune obtient une réduction substantielle du coût de reprise des ouvrages et la reprise immédiate du chantier, tandis que la société SOREPLAC obtient l'assurance de conserver le marché des travaux de reprise et la clôture définitive du Différend qui l'oppose à la Commune.

Une réduction de près de 59 % du coût de reprise des ouvrages, concession déterminante de la société SOREPLAC

La société SOREPLAC avait initialement chiffré à 1 191 479 € HT (1 292 754,72 € TTC) le coût de la dépose des cloisons et faux-planchers endommagés et de la fourniture et pose de nouveaux ouvrages. À l'issue des négociations conduites par la SPL Grand Sud, ce montant a été ramené à 487 133,07 € HT (528 539,38 € TTC), soit une réduction de 704 345,93 € HT (764 215,34 € TTC), représentant une diminution d'environ 59 % par rapport au devis initial.

	Devis initial de la société SOREPLAC	**Montant retenu au protocole**	**Écart en faveur de la Commune**
Montant HT	1 191 479,00 €	487 133,07 €	− 704 345,93 € (≈ − 59 %)
Montant TTC	1 292 754,72 €	528 539,38 €	− 764 215,34 €

Cette réduction substantielle constitue la concession principale consentie par la société SOREPLAC, en contrepartie de l'engagement pris par la Commune et la SPL Grand Sud de lui confier sans délai la réalisation des travaux de reprise, dans les conditions techniques et contractuelles de droit commun applicables au lot n° 7 (CCAP, CCTP, garanties et responsabilités contractuelles et post-contractuelles), et de renoncer à toute action à son encontre au titre du Différend ainsi réglé.

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-

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-253-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

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° 7.

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 (poursuite de la corrosion, dégradation continue des ouvrages exposés à l'humidité) 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 les services 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 de près de 59 % au devis initial, 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 du lot n° 7.

Le protocole précise en outre expressément (article 5) qu'il s'exécute « sans préjudice de la mise en cause de la société SOREPLAC 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 SOREPLAC — 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-253-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

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 société SOREPLAC. 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 du lot n° 7 endommagés lors du Sinistre (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° 7 ainsi que les règles de l'art (article 2) ;
- un prix global, forfaitaire et définitif de 487 133,07 € HT (528 539,38 € TTC), avec possibilité pour la société SOREPLAC 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 (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) ;
- 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 487 133,07 € HT, soit 528 539,38 € TTC, en règlement complet et définitif de la reprise des ouvrages du lot n° 7 endommagés par le Sinistre. Cette dépense, à comparer aux 1 191 479,00 HT qu'aurait représentés le devis initial de reprise intégrale, 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 société SOREPLAC, tel qu'annexé au présent rapport;**
- **D'AUTORISER M. le Maire, ou son représentant, à SIGNER ce protocole sur le fondement des 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.**

CONSEIL MUNICIPAL

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

COMMUNE DE SAINT-PIERRE * REUNION *

David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-253-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026