

**RAPPORT N° 2026/3-34
au BUREAU de la Communauté
en séance du jeudi 26 juin 2025**

**OBJET : PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PÔLE ÉCO CULTUREL SUR LES FRICHES DE L'ANCIENNE USINE DE
QUARTIER-FRANÇAIS A SAINTE-SUZANNE
ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'OEUVRE**

Référence au projet politique : Orientation 2 / Axe 6 / Engagement 14

L'objet du présent rapport s'inscrit en référence au projet politique de la mandature comme suit :

- Orientation 2 : « favoriser le développement équilibré du territoire intercommunal » ;
- Axe 6 : « s'orienter vers un développement humain ambitieux » ;
- Engagement 14 : « engager la CINOR vers une politique culturelle novatrice et structurée ».

La CINOR s'est engagée vers la construction d'un pôle éco-culturel sur les friches de l'ancienne usine de Quartier Français à Sainte-Suzanne, sur un site de 5200 m², à haute valeur historique et patrimoniale (cheminée et terrain d'assiette inscrits). Sur la base des études programmatiques menées par le groupement AREP/Troisième Pôle, le Conseil Communautaire lors de sa séance du 05 septembre 2024 a approuvé le programme de l'opération ainsi que le lancement de la procédure de concours de maîtrise d'œuvre correspondante.

Par délibération en date du 10 avril 2025, le Conseil Communautaire a acté l'enveloppe financière affectée aux travaux réévaluée à 10 298 050 € HT, et donné délégation au Président, pour désigner, après avis du jury, le ou les lauréats du concours de maîtrise d'œuvre, et pour négocier le marché de maîtrise d'œuvre avec ledit ou lesdits lauréats.

I-Rappel des caractéristiques principales

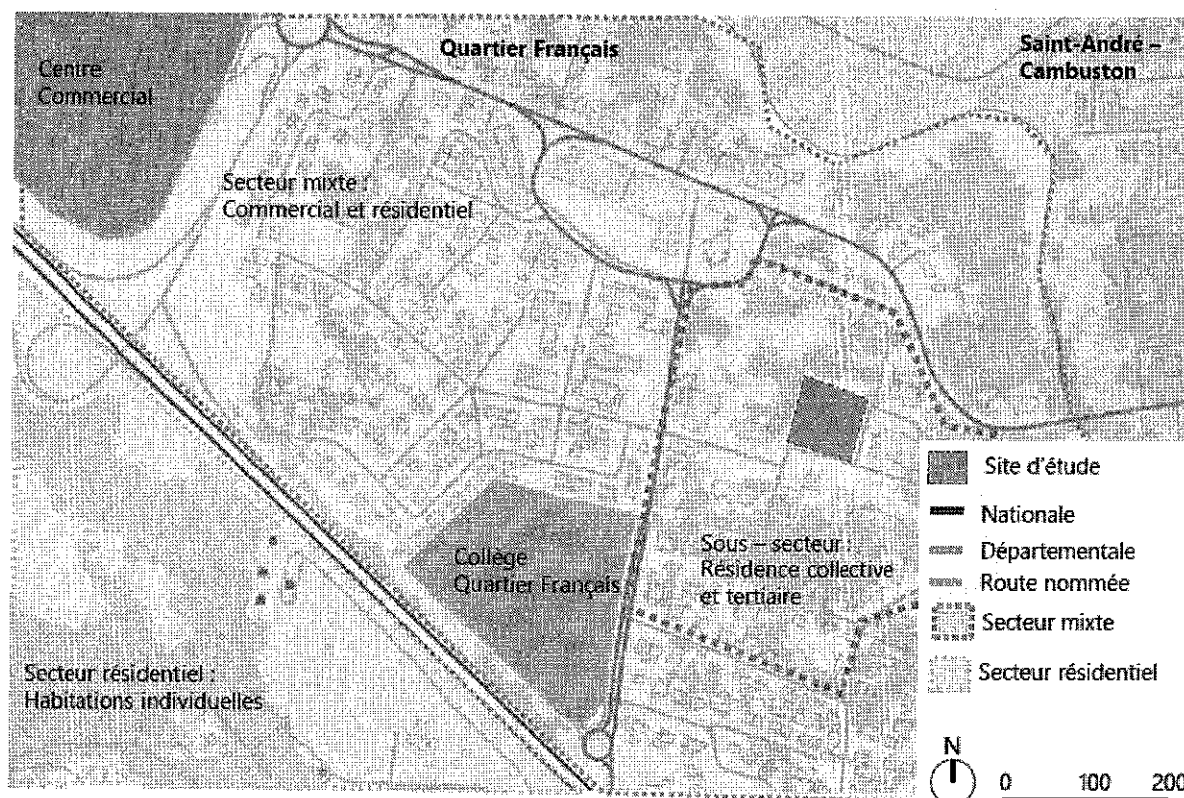
1. CONTEXTE :

Les études de programmation pour ce futur équipement ont été confiées au groupement AREP/Troisième Pôle et s'orientent en termes de vocation vers un établissement de **transmission, de pratique et d'éducation artistique, hybride dans son fonctionnement, de type tiers-lieu**, en laissant une large place aux **associations et pratiques amateurs**, tout en étant résolument **inscrit dans le réseau des équipements culturels** de la CINOR et plus largement du territoire.

Les espaces développés permettent d'accueillir un pôle de création/Jeux vidéo, des pratiques pluridisciplinaires (musique, qu'il s'agisse de chant, pratique instrumentale, création etc. / danse / arts visuels / arts plastiques), qui peuvent être intérieures ou extérieures, mais également encadrées (dans le cadre d'enseignement organisés par un établissement d'enseignement artistique, ou bien par une association) ou libre (spontané). C'est un lieu ouvert à tous les habitants, les amateurs, les associations du territoire, les acteurs de la vie culturelle du territoire (CINOR, mais pas uniquement).

Les activités mises en place sont étroitement liées aux autres équipements culturels du territoire.

1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET :



Le site de l'ancienne Usine de Quartier Français est situé dans le quartier du même nom, sur la commune de Sainte-Suzanne.

Le périmètre d'intervention comprend la construction neuve d'un ou plusieurs bâtiments, la rénovation de la cheminée de l'ancienne usine (inscrite aux Monuments Historiques), une intervention de rénovation ou de démolition et réinterprétation de la halle métallique de l'ancienne usine, encore présente sur le site, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs de l'équipement.

Le programme des besoins immobiliers à bâtir représente actuellement, environ 1900 m² en surface utile et environ 2500 m² en surface de plancher

Le programme architectural articule des espaces extérieurs et intérieurs, au bénéfice des pratiques artistiques pluridisciplinaires et se décompose comme suit :

- Des locaux dédiés à la pratique artistique pluridisciplinaires : studios de danse, de musique (selon différentes typologies) et arts visuels-numérique (MAO, enregistrement et arts plastiques), pour proposer des espaces d'apprentissages à l'Est du territoire CINOR, en complémentarité des structures existantes.
- Une halle de pratiques libres, mettant en valeur la volumétrie et l'écriture architecturale de l'ancienne halle de l'usine, pour permettre la pratique spontanée des amateurs de danse, musique...
- Une salle de spectacle, lieu de promotion et d'information, pensée en priorité en lien avec la vie de l'équipement : les mises en situation des apprenants, les sorties de résidence de création des porteurs de projets...
- Une plateforme de création/campus numérique, avec différents espaces, notamment des ateliers de jeux vidéo, des ateliers de création ou des formations. Mais également des studios, ciblés en priorité pour les porteurs de projets accueillis dans l'équipement mais aussi pour les apprenants.
- Des espaces extérieurs proposant une respiration dans le tissu urbain, avec une mise en valeur du site et des fonctions qu'il accueille.

2. BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION

L'enveloppe travaux réévaluée se décompose comme suit :

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20250626-BC2025-3-34-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

DESIGNATION	COUT TRAVAUX € HT
TRAVAUX PREPARATOIRES	350 000
REHABILITATION DE LA CHEMINEE	640 050
REHABILITATION DE LA HALLE	1 387 000
OUVRAGE HORS SOL - SALLE DE SPECTACLE	2 340 000
OUVRAGE HORS SOL - ESPACE SOUS HALLE	843 000
OUVRAGE HORS SOL - ATELIER / CREATION / ADMINISTRATION	3 793 000
PLUS-VALUE - DEVELOPPEMENT DURABLE	279 000
AIRES EXTERIEURES & ABRITEES	666 000
TOTAL TRAVAUX H.T	10 298 050

3. DUREE DU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE :

La durée de la mission de maîtrise d'œuvre est fixée à 46 mois (y compris garantie de parfait achèvement)

II-Déroulement du concours de maîtrise d'œuvre

1/ Suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 05 septembre 2024, le concours restreint a été lancé sur le fondement des articles R.2162-15 et suivants du code de la commande publique.

2/ L'avis de concours a été transmis à publication au niveau européen le 27 septembre 2024, avec une date limite de réception des candidatures pour le 07 novembre 2024 à 12 heures locales.

3/ Procédure de sélection des candidats :

Le jury, constitué conformément à la délibération prise le 05 septembre 2024, s'est réuni le 19 décembre 2024 pour procéder à l'examen des 32 candidatures reçues dans les délais.

Au vu des critères de sélection des candidatures, le jury a formulé un avis motivé et a proposé d'admettre à concourir les quatre équipes, qui avec la note totale de 20/20, sont jugés les meilleures en termes de capacités et sont classés 1er ex-aequo.

Conformément aux termes de la délibération du 05 septembre 2024, le Président, après avis du jury, a désigné les 4 candidats admis à concourir :

- Candidat pli n° 3 : Groupement L'ATELIER ARCHITECTES REUNION (mandataire) - Pierre-Antoine GATIER, ACMH - L'ATELIER INGENIEURS - ZONE UP Laurence BREGENT - CSSI CONSULT - STRATEGIES ET TERRITOIRES LA REUNION - ARTSCÉNO SARL - ACOUSTIQUE VIVIE & ASSOCIES
- Candidat pli n° 25 : Groupement ATELIER D'ARCHITECTURE KING KONG (mandataire) - atelier Sierra - Atelier WE - OTEIS - IMAGEEN - REEC - Agence CLAIR-OBSCUR- LASA
- Candidat pli n° 29 : Groupement OLIVIER BRABANT ARCHITECTE (mandataire) – EMCI - CREATEUR OI - INSET - REEC - CAPRI ACOUSTIQUE- CHANGEMENT A VUE - RESILIENS - UNI VERT DURABLE - ENVIROTECH - JACQUES GANDEMER CONSEIL (Sous-traitant)
- Candidat pli n° 16 : Groupement BLP & Associés (mandataire) - NKN-Architecture - INGEROP Conseil et Ingénierie - ACTIERRA - UNI VERT DURABLE - Stratégies et Territoires La Réunion - idB Acoustique

4/ Procédure de sélection des projets

Ces quatre groupements ont été sollicités pour remettre les prestations demandées avant la date limite du 12 mai 2025 à 12 heures locales.

Les critères d'évaluation des projets ont été fixés à l'article 4.2 du règlement de consultation :

Critère 1. Qualité de la réponse aux exigences fonctionnelles et spatiales du programme, notée sur 25 points.

Éléments d'appréciation du critère : Plan qualitatif et quantitatif : organisation générale, accessibilité, analyse par pôle fonctionnel, liaisons des unités fonctionnelles (organisation fonctionnelle entre les ouvrages à réaliser prenant en compte les abords et espaces extérieurs), organisation des surfaces et des locaux

Critère 2. Qualité architecturale et paysagère du projet présenté (intégration au site et intégration des éléments patrimoniaux, image architecturale, traitement des espaces extérieurs), notée sur 25 points.

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20250626-BC2025-3-34-DE
Date de réception préfecture : 09/07/2025

Éléments d'appréciation du critère : Intégration au site, adaptations aux règles d'urbanisme et de constructibilité : parti constructif, architectural et paysager optimisant l'intégration du projet dans le site, image (qualité des façades, image de l'ouvrage depuis l'extérieur, traitement paysager des espaces extérieurs).

Critère 3. Qualité environnementale du projet : Éléments d'appréciation du critère, notée sur 30 points :

Éléments d'appréciation du critère :

- **ENERGIE** : Les propositions en matière d'économie et de maîtrise de l'énergie (type et classe des équipements, suivi et pilotage des consommations énergétiques du site, modalités d'éclairage du site, production d'énergie verte) (noté sur 6 points),
- **RESSOURCE EN EAU** : Les propositions en matière de gestion de la ressource en eau : suivi des consommations d'eau, intégration de la gestion des eaux pluviales, récupération de l'eau de pluie (noté sur 6 points),
- **ECONOMIE CIRCULAIRE** : Les propositions pour l'utilisation d'éco-matériaux et/ou de matériaux bio-sourcés. Une attention particulière sera portée sur les matériaux issus du réemploi (noté sur 6 points),
- **BIODIVERSITE** : Les propositions en matière de plantation endémique/indigène dans les espaces verts selon la DAUPI (noté sur 6 points)
- **CONFORT THERMIQUE** : Les propositions en matière de bâtiment favorisant la bioclimatie (brasseur d'air, orientation du bâtiment, ouverture traversante) (noté sur 6 points)

Critère 4. Compatibilité avec l'enveloppe financière (estimation prévisionnelle des travaux, fiabilité de l'estimation fournie), notée sur 20 points

NB : le montant prévisionnel affecté aux travaux est fourni à titre indicatif et de manière prévisionnelle. Le non-respect de cette enveloppe financière prévue pour les travaux n'entraînera pas l'élimination du candidat.

La part de l'enveloppe prévisionnelle du maître de l'Ouvrage affectée aux travaux a été fixée à 10 298 050 € HT.

Le jury du 04 juin 2025, après examen des quatre plans et projets présentés de manière anonyme (projet A, projet B, projet C, et projet D), a émis un avis motivé, a noté lesdits projets au regard des critères de jugement des projets prévus au règlement de consultation, puis a classé les projets comme suit :

- 1^{er} : Projet D (note globale : 97)
- 2^{ème} Projet A (note globale : 93)
- 3^{ème} ex-aequo Projets B et C (note globale : 88)

Après la tenue du jury de concours et signature du procès-verbal contenant l'avis motivé du jury, ainsi que les notes attribuées et le classement, l'anonymat a pu être levé, l'identité des candidats étant :

- **Projet A** : Groupement ATELIER D'ARCHITECTURE KING KONG (mandataire) - atelier Sierra - Atelier WE - OTEIS - IMAGEEN - REEC - Agence CLAIR-OBSCUR- LASA
- **Projet B** : Groupement BLP & Associés (mandataire) - NKN-Architecture - INGEROP Conseil et Ingénierie - ACTIERRA - UNI VERT DURABLE - Stratégies et Territoires La Réunion - idB Acoustique
- **Projet C** : Groupement OLIVIER BRABANT ARCHITECTE (mandataire) - EMCI - CREATEUR OI - INSET - REEC - CAPRI ACOUSTIQUE- CHANGEMENT A VUE - RESILIENS - UNI VERT DURABLE – ENVIROTECH
- **Projet D** : Groupement L'ATELIER ARCHITECTES REUNION (mandataire) - Pierre-Antoine GATIER, ACMH - L'ATELIER INGENIEURS - ZONE UP Laurence BREGENT - CSSI CONSULT - STRATEGIES ET TERRITOIRES LA REUNION - ARTSCÉNO SARL - ACOUSTIQUE VIVIE & ASSOCIES

Il est précisé que les quatre groupements admis à concourir ont présenté un projet conforme au règlement de concours et qu'ils se sont vu allouer la prime de 40 000 € HT telle que fixée par la délibération du Conseil Communautaire du 05 septembre 2025. Conformément au règlement de concours, la rémunération du contrat de maîtrise d'œuvre tiendra compte de la prime reçue par le lauréat.

5/ Le lauréat désigné par le Président après avis du jury (Groupement L'ATELIER ARCHITECTES REUNION - mandataire), a été invité à négocier en vue de la conclusion d'un marché de maîtrise d'œuvre, sans publicité ni mise en concurrence, conformément à l'article R.2122-6 du Code de la Commande Publique.

Par courrier en date du 10/06/2025, le groupement a été invité à faire parvenir leur offre au plus tard le 16/06/2025 à 12h00. Un courrier de négociation a été transmis le 16/06/2025 au groupement, lui demandant de faire une meilleure proposition pour le 18/06/2025 à 12H locales

6/ Montant des honoraires de maîtrise d'œuvre (mission de base + missions complémentaires)

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20250626-BC2025-3-34-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

	Montant des honoraires avant négociation	Montant des honoraires après négociation	Ecart suite à négociation	Ecart avec l'estimation révisée (1 486 000 € HT)
Groupement L'ATELIER ARCHITECTE	1 895 876,97	1 683 238,20	-212 638,77	197 238,20

L'estimatif initial des honoraires de maîtrise d'œuvre fixé par la CINOR en septembre 2024 est de 1 444 000 € HT, y compris missions complémentaires (Coordination système sécurité incendie, Simulation Thermique Dynamique, Analyse du Cycle de Vie, Mission Acoustique, Mission de co-conception et co-réalisation des aménagements extérieurs transitoires)

L'estimatif des honoraires de maîtrise d'œuvre (avec prise en compte de la révision des prix) en février 2025 est de 1 486 000 € HT, y compris missions complémentaires).

Le coût travaux proposé par le candidat est de 10 858 050 € HT. Avec un montant total de rémunération de 1 683 238,20 € HT (mission de base et mission complémentaires), cela correspond à un taux de référence de 15,5 %

Ce taux reste cohérent au regard de la complexité de l'opération, et la mission apparaît comme étant acceptable financièrement.

Vous trouverez en annexe jointes au présent rapport :

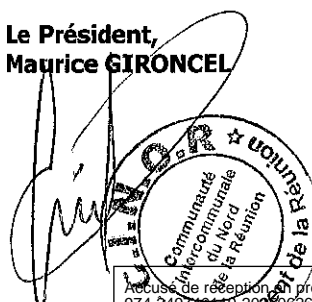
- ✓ Les documents préparatoires suivants :
 - La décision du Président désignant les 4 candidats admis à concourir
 - La décision du Président désignant le lauréat
 - Le dossier de présentation du lauréat
 - Le rapport d'analyse de l'offre après négociation
- ✓ Le contrat de maîtrise d'œuvre :
 - L'acte d'engagement (AE) et ses annexes,
 - Le cahier des clauses particulières administratives (CCAP) et ses annexes
 - Le cahier des clauses sociales
 - Le CCTP
 - Le programme

Je vous demande par conséquent de bien vouloir :

- Approuver les pièces constitutives du marché de maîtrise d'œuvre après négociation pour la réalisation du Pôle Culturel de Quartier Français.
- Attribuer le marché négocié de maîtrise d'œuvre sans publicité ni mise en concurrence au groupement L'ATELIER ARCHITECTES REUNION (mandataire) - Pierre-Antoine GATIER, ACMH - L'ATELIER INGENIEURS - ZONE UP Laurence BREGENT - CSSI CONSULT - STRATEGIES ET TERRITOIRES LA REUNION - ARTSCÉNO SARL - ACOUSTIQUE VIVIE & ASSOCIES, pour un forfait provisoire de rémunération s'élevant à 1 683 238,20 € HT, selon contrat ci-annexé
- Autoriser le Président, à signer au nom et pour le compte de la CINOR, le marché de maîtrise d'œuvre et tous les actes y afférents

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**



Accusé de réception en préfecture
974-249740113-20250626-BC2025-3-34-DE
Date de réception : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

**DECISION N°2025/3-34
du BUREAU de la Communauté
en séance du 26 juin 2025**

**OBJET : PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PÔLE ÉCO CULTUREL SUR LES FRICHES DE L'ANCIENNE USINE DE
QUARTIER-FRANÇAIS A SAINTE-SUZANNE - ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'OEUVRE**

LE BUREAU DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du CGCT ;

Considérant que l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, permet à l'organe délibérant de tout EPCI d'accorder des délégations d'attributions au Bureau Communautaire ;

Considérant que dans son avis rendu le 17 décembre 2003, le Conseil d'Etat a jugé que (..) « L'article L5211-10 autorise, l'organe délibérant à déléguer librement ses attributions, au Bureau, dans toutes les matières autres que les sept qui y sont énumérées par le présent article» (Conseil d'Etat, avis, 17 déc. 2003/ n° 258.616, Préfet du Nord) ;

Considérant que le 10 juillet 2020, affaire n° 2020/1-07 le Conseil Communautaire a délégué au Bureau les compétences suivantes :

1. Pour les actes visant la gestion du personnel et la gestion de la rémunération des délégués communautaires ;
2. Pour attribuer ou résilier les marchés publics et accord-cadre de travaux, fournitures et services y compris maîtrise d'œuvre qui sont supérieurs au seuil des procédures formalisées défini par décret et pour les marchés et accords-cadres de travaux passés après procédure adaptée excédant 1 000 000 d'euros HT (y compris pour une opération de travaux, tous les lots afférents à cette opération passés en procédure adaptée sur la base des dispositions de l'article 27-III du CMP), ainsi que toutes décisions concernant leurs avenants.
3. Pour prendre toutes décisions concernant les remises éventuelles de pénalités contractuelles (partielles ou totales), liés aux marchés et accords-cadres pour tout type de procédure formalisée ou non ;
4. Pour les plans de financement et des demandes de subventions liés aux dossiers relatifs aux différents marchés susvisés ;
5. Pour les conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage, les conventions Publiques d'Aménagement et les concessions d'aménagement ;
6. Pour les conventions avec EDF/GDF, France télécom, CISE, VEOLIA EAU ;
7. Pour les conventions pour les déplacements de réseau et plus généralement toutes les conventions d'occupation du domaine public ;
8. Pour le déclassement du domaine public intercommunal concernant les matériels et mobiliers ;
9. Pour les conventions de toutes natures en relation avec le fonctionnement de la CINOR ;

Considérant par ailleurs que les affaires déléguées par le Conseil Communautaire ne figurent pas parmi les exceptions visées par les sept items de l'article L 5211-10 du CGCT ;

Considérant enfin que le Bureau Communautaire est devenu depuis 2001 du fait des délégations attribuées par le Conseil Communautaire, l'organe délibérant pour les affaires déléguées ;

Vu l'avis des Commissions

Sur le RAPPORT n° 2025/3-34 du Président

**APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE**

ARTICLE 1

D'approuver les pièces constitutives du marché de maîtrise d'œuvre après négociation pour la réalisation du Pôle Culturel de Quartier Français.

ARTICLE 2

D'attribuer le marché négocié de maîtrise d'œuvre sans publicité ni mise en concurrence au groupement L'ATELIER ARCHITECTES REUNION (mandataire) - Pierre-Antoine GATIER, ACMH - L'ATELIER INGENIEURS - ZONE UP Laurence BREGENT - CSSI CONSULT - STRATEGIES ET TERRITOIRES LA REUNION - ARTSCÉNO SARL - ACOUSTIQUE VIVIE & ASSOCIES, pour un forfait provisoire de rémunération s'élevant à 1 683 238,20 € HT, selon contrat ci-annexé

ARTICLE 3

D'autoriser le Président, à signer au nom et pour le compte de la CINOR, le marché de maîtrise d'œuvre et tous les actes y afférents

Nombre de votants : 13 Suffrages exprimés : 13 Vote pour : 13 Vote contre : 00 Abstention : 00
--

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte-Clotilde

08 JUN 2025

Le Président,
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture 974-249740119-20250626-BC2025-3-34-DE Date de télétransmission : 09/07/2025 Date de réception préfecture : 09/07/2025
--