



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ADMINISTRATION MUNICIPALE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 NOVEMBRE 2022

L'An Deux Mille Vingt-Deux, le Mercredi 30 Novembre à 18 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni pour la cinquième séance annuelle à la Salle de l'Echange de la Médiathèque de Saint Benoît, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY

<i>Date de la convocation</i>	24 Novembre 2022
<i>Nombre de Conseillers en exercice</i>	39
<i>Nombre de présents</i>	28
<i>Nombre de pouvoir</i>	9
<i>Nombre de votants</i>	37
<i>Suffrage exprimé</i>	37

ETAIENT PRESENTS :

MM. Patrice SELLY - Marie Michèle MARIAYE - Augustin CAZAL – Valentine SERRANO - Bruno ROBERT – Anne CHANE KAYE BONE – TAVEL – Jean Louis VITAL - Jean François CATAN – Sylvie PAYET - Eric NIOBE – Monique MARIMOUTOU TACOUN – Sarah SALAH – ALY – Eric CARITCHY - Anrifadjati TOILIBOU - Vincent TERGEMINA - Matie Sabine SAUTRON - Charles André SAINT PIERRE – Evelyne GLENAC - Daniel SANDANON – Sophie Marie AUDIFAX LEBON - Jack TAVEL - Axel BOUCHER – Sabrina RAMIN – Noëlle CHANE FAN - Fabienne BORNEO – Patrick DALLEAU – Jean Luc JULIE –

ETAIENT REPRESENTES :

Ridwane ISSA représenté par Anne CHANE KAYE BONE
Patrice BOULEVART représenté par Jean Louis VITAL
Fara ARMOUGOM représentée par Augustin CAZAL
Patrice ELLAMA représenté par Jean François CATAN
Christelle HOAREAU représentée par Bruno ROBERT
Ruddy VOULAMA représenté par Vincent TERGEMINA
Angélique PEDRE représentée par Sylvie PAYET
Philippe LE CONSTANT représenté par Jean Luc JULIE
Valérie DIJOUX représentée par Patrick DALLEAU

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20221213-DEL099112022-DE
Date de réception préfecture : 14/12/2022

ETAIENT ABSENTS :

Alicia HAYANO - Hans DIJOUX

RETARD :


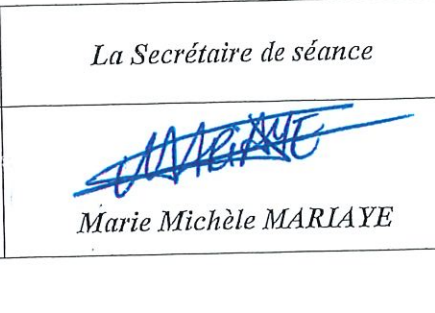
Arrivée de Mme Odile DAMOUR à 18 h 55 au rapport N° 103 – 11 - 2022

SECRETAIRE DE SEANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance au sein du Conseil Municipal : Mme Marie Michèle MARIAYE a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (28 présents sur 39) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 23121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint Benoît le Et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 28 sur 39

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
	 <i>Marie Michèle MARIAYE</i>

Objet REHABILITATION ET GESTION DE LA CASERNE DE GENDARMERIE DE BEAULIEU
CHOIX DU MODE DE GESTION

LE CONSEIL MUNICIPAL
Sur le rapport du Maire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.1612-1,

VU l'avis Favorable de la Commission Cadre de Vie,

CONSIDERANT la nécessité de restaurer la Caserne de Gendarmerie

APRES AVOIR DELIBERE APPROUVE A L'UNANIMITE

Nombre de votant : 27

Pour : 27

Contre : 0

Abstentions : 0

Article 1 D'approuver le choix de la concession de travaux pour les travaux de rénovation, la gestion et l'entretien de la caserne de Beaulieu ;

Article 2 D'autoriser le Maire ou d'autoriser l'adjoint délégué à engager la procédure de publicité et de mise en concurrence des opérateurs privés dans le respect du cadre fixé par le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de la Commande Publique pour ce type de consultation.

Article 5 La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

<i>Le Maire</i>	<i>La Secrétaire de séance</i>
 Patricia SELEY	 Marie Michèle MARIAYE

Objet REHABILITATION ET GESTION DE LA CASERNE DE GENDARMERIE DE BEAULIEU
CHOIX DU MODE DE GESTION

La commune de Saint Benoît est propriétaire du terrain et des bâtiments qui composent la caserne de gendarmerie de Beaulieu, construite en 1976 par l'architecte Jean Bossu et classée depuis le 22 octobre 2018 au titre des monuments historiques.

La parcelle et les bâtiments ont été donnés à bail par la commune à l'État (Direction Générale de la Gendarmerie Nationale) pour que ces services chargés d'assurer l'ordre public en aient la jouissance, et l'occupent selon cette destination.

Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans, jusqu'au 31 octobre 2025.

La caserne nécessite d'être restaurée et remise aux normes tout en améliorant le confort de ses occupants et en répondant à l'évolution des besoins et des attentes en termes de fonctionnement des logements et des locaux de services et techniques.

Le projet est estimé au stade d'esquisse à 10,5M€HT auxquels il faut ajouter une provision de 1M€ pour le désamiantage.

La réhabilitation de la caserne de gendarmerie s'inscrit dans une double contrainte :

- Le classement des bâtiments au titre des monuments historiques,
- La conclusion d'un contrat de redressement de la situation financière entre la Commune et l'État. Cet engagement restreint fortement les capacités d'investissement de la Commune.

Dans ce contexte, la Commune de Saint-Benoît a souhaité évaluer la meilleure solution technique, juridique et financière pour réaliser les travaux et assurer le bon entretien des ouvrages.

Cette étude, confiée au groupement COGITE/EGIS Bâtiment/SINOPIA/LKA Avocats, a rendu ses conclusions au mois d'octobre 2022.

Considérant l'analyse qualitative des risques et la situation financière de la collectivité, le mode de gestion proposé est une concession de travaux.

Ce choix paraît être le plus opportun pour la commune, pour les raisons suivantes :

- Incapacité de la commune de supporter la charge financière de l'investissement nécessaire aux travaux, malgré les subventions potentielles :
 - ✓ Endettement restreint par le contrat de redressement de la situation financière
 - ✓ Charges sur le budget de fonctionnement : remboursement des intérêts de l'emprunt et dotation aux amortissements
- Transfert du risque économique : d'autres modalités sont possibles, mais elles induisent des risques pour la collectivité concernant notamment en termes :

- ✓ d'investissement (coût des matières premières) et de remboursement de l'emprunt, ou un risque de dérapage financier dans le cas d'un marché de partenariat à paiement différé
- ✓ d'exploitation : versement des loyers et coûts énergétiques et de maintenance
- ✓ d'interface conception/construction/exploitation et de manque d'incitations à la maîtrise des délais ou à la performance technique

La synthèse du rapport du groupement COGITE/EGIS Bâtiment/SINOPIA/LKA Avocats est jointe en annexe du présent rapport.

Les principales caractéristiques des prestations à concéder sont :

- ✓ La conception des travaux en cohérence avec les avant projet déjà réalisé ;
- ✓ La réalisation des travaux de restauration, de mise aux normes et d'extension du bâtiment administratif et villas d'habitation de la caserne de gendarmerie de Beaulieu et de requalification du parc paysager ;
- ✓ La gestion patrimoniale et du Gros Entretien et Renouvellement ;
- ✓ La gestion locative des bâtiments en lien avec l'affectation au service public de sécurité intérieure et de défense ;
- ✓ La conduite des relations avec les locataires de la caserne et la perception des loyers.

La durée du contrat devrait être à minima de 30 ans.

Ces conclusions ont été partagées lors du comité de pilotage de suivi des travaux de réhabilitation de la caserne de Beaulieu et ont recueillis un avis favorable des participants.

De même, la proposition de concession de travaux et ses conséquences sur le fonctionnement de la collectivité ont été présentés pour information au comité technique du 23 novembre 2022.

Je vous propose donc :

1. D'approuver le choix de la concession de travaux pour les travaux de rénovation, la gestion et l'entretien de la caserne de Beaulieu ;

2 - De m'autoriser ou d'autoriser l'adjoint délégué à engager la procédure de publicité et de mise en concurrence des opérateurs privés dans le respect du cadre fixé par le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de la Commande Publique pour ce type de consultation.

Je vous prie d'en délibérer.
Le Maire