



## COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

#### SEANCE DU 15 JANVIER 2025

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 24/12/2024, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mathieu GAGET, Maire.  
Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Alexandre CACALY à Emilie JULLIEN, Géraldine LAVIELLE à Bernadette CACALY, Henri HOURIEZ à Andrée LIGONNET, Jean-Paul MOREL à Nicolas BACCONNIER, Diane ROCHET à Evelyne GRAS, Carole BARBIER à Cécile PUVIS DE CHAVANNES, Gregory RONDOT à Sophie GAULTIER, Gaelle VUILLOT à Beatrice PERRET, Quentin CICALA à David CICALA

Absent : Sebastien BERENGUER.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Béatrice JOBERT a été désigné(e).

#### **DELIB 2025.01.15.4**

**OBJET : Avenant n° 1 au mandat de maîtrise d'ouvrage avec SARA AMENAGEMENT pour la construction d'un bâtiment de commerces**

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a validé par délibération du 25 septembre 2023 la signature d'une convention de mandat avec la SARA AMENAGEMENT groupe ELEGIA relative à la construction d'un bâtiment de commerces.

Depuis, le projet a évolué, notamment au moment de la rédaction du programme pour intégrer au bar et tabac actuel un espace de restauration plus conséquent, découlant des discussions de la tendance du marché et des potentiels porteurs de projets avec la CCI et l'UMIH (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie), ce qui a imposé, au regard de la surface de 330m<sup>2</sup> accessible au public, de respecter de nouveaux points de réglementation en matière de sécurité incendie entre autre. A ce stade de la réflexion, il a été acté une finition qualitative pour respecter l'architecture historique locale (pisé) et offrir des espaces qualitatifs pour les commerces et notamment le restaurant.

Par ailleurs, le budget du bâtiment tel qu'il a été posé ne prenait en compte que le coût de la construction du nouveau bâti sans la démolition du bâti actuel dont l'emprise au sol est de 130 m<sup>2</sup> pour environ 60 000 euros HT. Les travaux de désamiantage non prévus initialement ont également été réintégrés plus tard pour 59 000 euros HT.

Ainsi, le montant des travaux au regard du programme s'élevait à 1 240 000€ HT pour la tranche ferme et 280 000€ HT pour la tranche optionnelle.

Sur la phase d'esquisse, le projet a été réévalué à 1 520 000 euros HT pour intégrer notamment des éléments d'aménagement prévus dans la tranche optionnelle. A ce stade, les élus ont cherché des pistes d'économie comme celles de ne pas retenir certaines prestations comme les menuiseries arrondies sur les surfaces latérales et les chenaux intégrés à la toiture.

Ainsi le montant des travaux s'élève aujourd'hui à 1 414 830€ HT

Les montants ainsi modifiés ont eu pour conséquence d'augmenter le pourcentage du montant des travaux tels que les aléas, la révision des prix, la maîtrise d'œuvre, l'OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination), la coordination SPS (Sécurité et Protection de la Santé), le contrôle technique et les assurances comme le démontre le tableau annexé à l'avenant.

Le montant prévisionnel des dépenses totales de construction et d'aménagement porté sur l'avant-projet définitif est de :

- **1 875 083 € HT, soit 2 250 000 € TTC.**

Si on intègre les frais engagés en direct par le Maître d'ouvrage, le montant s'élève à :

- **1 888 000 € HT, soit 2 251 330 € TTC.**

Le montant définitif sera déterminé lors de l'attribution des marchés en séance de la commission.

Le calendrier de l'opération et la rémunération du mandataire restent inchangés.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :**

- **VALIDE** le montant des dépenses portées dans l'avenant n°1 évalués par le Mandataire pour le compte du Mandant, à 1 875 083 € HT soit 2 250 000 € TTC, soit en prenant en compte les dépenses prises en direct par le maître d'ouvrage à 1 880 000 € HT et 2 251 330 € TTC.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 1 au mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction d'un bâtiment de commerces avec SARA AMENAGEMENT groupe ELEGIA.

**Adoptée à l'unanimité et 4 abstentions (Mme PERRET, M. RONDOT, Mme VUILLOT, Mme GAULTIER)**

St-Quentin-Fallavier, le 15/01/2025

Publication et transmission en sous-préfecture le 24 janvier 2025

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20250115-lmc116200-DE-1-1

Le Maire



Mathieu GAGET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.

**AVENANT N° 1**

**AU MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE**

**POUR LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE COMMERCES**

**SAINT QUENTIN FALLAVIER**

**CONTRAT DE QUASI REGIE 2356**

# SOMMAIRE

---

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT.....	4
ARTICLE 2 – AUGMENTATION DE L'ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX.....	4
ARTICLE 3 - DETERMINATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE.....	4
ARTICLE 4 – CALENDRIER.....	6
ARTICLE 5 – REMUNERATION DU MANDATAIRE.....	6

ENTRE :

**La Commune de Saint Quentin Fallavier**

Représentée par Mathieu GAGET, maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2024.  
désignée ci-après par les mots "la Collectivité", « le Mandant » ou "le Maître de l'Ouvrage",

D'une part,

ET :

**SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DU RHÔNE AUX ALPES - SARA Aménagement**, Société Publique Locale d'Aménagement, au capital de 700 000 euros dont le siège social est sis à L'ISLE D'ABEAU (38080) – 17 Avenue du Bourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE sous le numéro 533 395 976,

*Représentée par son Directeur Général, Monsieur Christian BREUZA, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 19 septembre 2023.*

désignée ci-après par les mots "la SPL" ou "le Mandataire »

D'autre part,

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour but de prendre en compte :

- L'évolution de l'enveloppe financière prévisionnelle des dépenses conformément au programme de l'opération.
- L'augmentation du montant des dépenses à engager par le mandataire.
- La modification du calendrier de l'opération

## ARTICLE 2 – AUGMENTATION DE L'ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX

Le montant initial prévisionnel des travaux avait été fixé dans le contrat à **970 000 €HT** (valeur juillet 2023).

Dans le programme, le cout initial des travaux était estimé à 1 240 000 €HT pour la tranche ferme et 280 000 €HT pour la tranche optionnelle.

En complément, au cours des différentes étapes des études de maîtrise d'œuvre, le montant prévisionnel des travaux validé en APD a été défini à **1 414 830 € HT** (valeur sept 2024) prenant en compte l'ensemble des dépenses liées aux évolutions du projet.

Le nouveau cout prévisionnel de travaux pour l'opération dont le pilotage est assuré par le Mandataire est donc fixé à

- **1 414 830 €HT** (soit **1 697 796 €TTC**)

## ARTICLE 3 - DETERMINATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE

En parallèle de l'évolution du cout prévisionnel de travaux, le montant global des dépenses à engager par le Mandataire est à ajuster.

Ce montant de dépenses à engager pour le compte du Mandant avait été provisoirement établi dans le contrat initial à **1 300 000 € HT** (valeur juillet 2023), soit un montant toutes dépenses confondues de 1 560 000 €TTC.

En tenant compte de l'évolution du coût de travaux, le nouveau montant des dépenses à engager par le Mandataire pour le compte du Mandant est provisoirement évalué à

- **1 880 000 €HT** (soit **2 251 330 € TTC**) selon le bilan opérationnel suivant :

Class e	Tota l	Libellé	APD validé	
			Montants € HT	Montants TTC
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>DÉPENSES CONSTRUCTION AMÉNAGEMENTS / VRD</b>	<b>1 875 083</b>	<b>2 245 429</b>
	<b>11</b>	<b>ÉTUDES</b>	<b>20 000</b>	<b>24 000</b>
		Diagnostics complémentaires	6 000	7 200
		Géomètre	4 000	4 800
		Sondages géotechniques	10 000	12 000
	<b>12</b>	<b>TRAVAUX</b>	<b>1 567 165</b>	<b>1 880 598</b>
		TRAVAUX	<b>1 414 830</b>	<b>1 697 796</b>
		frais de branchement	25 000	30 000
		Aléas et imprévus	56 593	67 912
		Révisions de prix sur travaux (12 mois)	70 742	84 890
	<b>13</b>	<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>247 570</b>	<b>297 084</b>
		Maîtrise d'œuvre	<b>190 666</b>	228 799
		OPC		0
		Contrôle technique	9 811	11 773
		SPS	8 890	10 668
		Aléas et imprévus sur honoraires	10 915	13 098
		Révisions de prix sur honoraires (conception + travaux= 30 mois )	27 288	32 745
	<b>14</b>	<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>17 000</b>	<b>20 400</b>
		Frais de reproduction et de communication	2 000	2 400
		Frais d'appels d'offres	6 000	7 200
		Géomètre	4 000	4 800
		Autres frais divers (constat d'huissiers, test infiltrométrie, ...)	5 000	6 000
	<b>16</b>	<b>ASSURANCES (Pas de TVA appliquées)</b>	<b>23 348</b>	<b>23 348</b>
		Assurances TRC	2 189	2 189
		Assurances DO	21 159	21 159



<b>2</b>	<b>2</b>	<b>DÉPENSES MOBILIER</b>	<b>4 917</b>	<b>5 900</b>
	<b>21</b>	<b>Foncier (Pas de TVA appliquées)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		Achat îlot	<b>0</b>	<b>0</b>
		Frais notaire / taxes	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>22</b>	<b>AUTRES DÉPENSES RÉGLÉES PAR MANDANT</b>	<b>4 917</b>	<b>5 900</b>
		Déménagement	<b>4 917</b>	<b>5 900</b>
	<b>1+ 2</b>	<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>1 880 000</b>	<b>2 251 330</b>

Le montant définitif sera déterminé en tenant compte de toutes les dépenses constatées par le Mandataire pour la réalisation de l'ouvrage.

#### ARTICLE 4 – CALENDRIER

Le calendrier de l'opération reste inchangé.

#### ARTICLE 5 – REMUNERATION DU MANDATAIRE

La rémunération du mandataire reste inchangée.

Fait à Grenoble, le 16 décembre 2024

En double exemplaire

Pour le Mandant  
Le Maire,

Pour le Mandataire  
Le Directeur Général Délégué,

Mathieu GAGET

Christian BREUZA