



REPUBLIQUE FRANÇAISE

—  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
—

VILLE DES SABLES D'OLONNE

—  
Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 5 décembre 2022

-----  
**DELIBERATION N° 19**

**OBJET : VILLA CHARLOTTE - VALIDATION DE L'AVANT-PROJET DÉFINITIF**

L'an deux mille vingt deux, le cinq décembre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le six décembre deux mille vingt-deux (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

**PRESENTS** : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BLANCHARD Alain, BOURGET Anthony, BRANDET Claire, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIOT-ROUILLARD Françoise, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MAUREL Mauricette, MOREAU Yannick, PARISSET Lionel, PECHÉUL Armel, PERON Loïc, PINEAU Florence, POTTIER Caroline, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, ROZO-LUCAS Orlane, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

**ABSENTS EXCUSES** : DEJEAN Jean-François donne pouvoir à LADERRIERE Sophie, HORDENNEAU Dominique donne pouvoir à LAINE Maryse, MONGELLAZ Gérard donne pouvoir à PECHÉUL Armel.

**ABSENTS** : CHAPALAIN Jean-Pierre, HERBRETEAU Jennifer.

-----  
En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Michel YOU a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

-----  
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45

Nombre de présents : 40

Nombre de votants : 43

Envoyé en préfecture le 08/12/2022  
Reçu en préfecture le 08/12/2022  
Affiché le 12/12/2022  
ID : 085-200082139-20221205-7915-DE-1-1

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 5 décembre 2022

-----  
**DELIBERATION N° 19**

**OBJET : VILLA CHARLOTTE - VALIDATION DE L'AVANT-PROJET DÉFINITIF**

Après des années de sommeil, la Villa Charlotte est en train de se relever, et avec elle sa vocation d'escale culturelle et patrimoniale au cœur des Sables d'Olonne.

**Un projet culturel phare pour un patrimoine d'exception**

En 2016, la Ville des Sables d'Olonne a acquis la Villa Charlotte et son parc arboré d'un hectare situé dans le cœur historique du quartier de La Chaume, à proximité immédiate du château Saint-Clair et sa Tour d'Arundel, sauvant l'ensemble d'une destruction certaine. Le site comprenait également les bâtiments administratifs de l'ancienne Sous-Préfecture.

En 2019, un projet global de réhabilitation du site a été lancé – Villa, parc et bureaux – avec pour ambition de faire de la Villa Charlotte un site culturel et patrimonial incontournable : une Villa Médicis de la Mer à la croisée des arts, offrant aux Sables d'Olonne une nouvelle dimension en termes d'attractivité et de rayonnement. Le projet scientifique et culturel (PSC) de la Villa Charlotte est construit autour de la figure artistique de Charlotte Vormèse, violoniste virtuose de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle qui, avec son époux, Joseph Chailley, Député-Maire des Sables d'Olonne, engagea des travaux d'agrandissement de la Villa et d'embellissement des jardins dès 1906.

**Un projet unique en 3 volets indissociables**

Le projet de sauvegarde et valorisation de ce bijou et de son écrin s'établit autour de trois interventions complémentaires :

- la recréation des jardins, dont le chantier confié au paysagiste de renom Louis Benech vient de s'engager,
- la définition d'un projet culturel d'ampleur, en phase de conception,
- et le chantier de restauration de la Villa et des espaces de l'ancienne sous préfecture, objets de la présente délibération.

**1. Les jardins**

Les travaux du parc ont débuté en septembre dernier et vont durer plusieurs mois (juin 2023).

En mars 2020, Louis Benech, paysagiste international de renom, a été retenu pour redonner ses lettres de noblesse à cet écrin végétal d'exception ouvert sur l'océan. La qualité du projet a été auréolée du soutien de la Mission Stéphane BERN, au titre du loto du patrimoine, avec l'obtention d'une aide financière à hauteur de 200 000 €.

**2. Le projet culturel**

Il s'établira autour d'une vocation de Villa Médicis de la mer, centre culturel de rencontre, de savoir et d'étude, à la dimension du chenal de la culture avec le projet NACéO centre d'interprétation dédié à l'histoire des Gens de Mer aux pieds de la Tour d'Arundel, ou des projets patrimoniaux de la Ville tels que l'obtention du label Ville d'Art et d'Histoire, les interventions patrimoniales de l'Abbaye Sainte-Croix, ou encore la restauration de l'église Notre-Dame de Bon-Port, édifice à la qualité architecturale remarquable.

L'État vient de proposer son financement pour les études entamées pour la définition d'une scénographie soignée sur le site, pour un montant d'aide pouvant atteindre 40 000 euros.

Dès septembre 2023, avant même la fin des travaux autour de la Villa, le public aura le plaisir de découvrir au Fenestreau « Les Classiques de la Villa Charlotte », festival de musique dirigé par la grande violoniste Fanny Clamagirand, en partenariat avec l'association Les Amis de la Villa Charlotte.

### **3. Les bâtiments**

Cette forte ambition pour un site que la Ville a acquis pour le rendre aux sablais appelle des interventions soignées, hautement qualitatives, à la hauteur du caractère exceptionnel du site qui offre une vue majestueuse en surplomb du chenal du Vendée Globe et de la Baie des Sables d'Olonne, une des plus belles baies du monde.

En fin d'année 2021, le cabinet SUNMETRON a été sélectionné pour assurer la réhabilitation patrimoniale de la Villa et la restructuration des bureaux de la sous-préfecture. Le Cabinet SUNMETRON a réalisé en 2022 ses études et achevé sa mission d'Avant-Projet Définitif (APD).

Le projet proposé pour la Villa propose une restauration patrimoniale respectueuse de l'architecture, tant pour les façades que pour les intérieurs. Un jardin d'hiver sera accolé au bâtiment pour répondre aux problématiques d'accessibilité du bâtiment tout en assurant une intégration architecturale et paysagère de haute qualité.

Parallèlement, le bâtiment administratif, qui comprendra un auditorium d'une centaine de places, des espaces d'accueil et de réceptions ainsi que des lieux de travail et d'études, ils seront essentiels à la réalisation du projet.

#### **Validation de l'Avant-Projet Définitif (APD) : un budget d'opération actualisé suite aux études bâtimentaires**

Afin d'engager la poursuite des études et prochainement la réalisation des travaux, il est nécessaire, en cette phase APD, :

- d'arrêter le coût prévisionnel des travaux (montant sur lequel le maître d'œuvre s'engage pour la réalisation du projet),
- de déterminer le montant définitif de rémunération du maître d'œuvre.

Ce coût doit être réévalué. Cette évolution supérieure à l'estimation est le fait de plusieurs facteurs : au souhait réaffirmé de haute qualité exprimé par la Ville auquel il ne faut pas renoncer, s'ajoutent la très forte réactualisation des prix qui n'épargne aucun de nos chantiers, mais aussi les défauts d'entretien, le constat d'interventions d'ampleur révélées par les diagnostics et études, s'agissant essentiellement des bureaux de l'ancienne sous-préfecture. Il s'avère à l'examen que des interventions lourdes sont incontournables liées au désamiantage, aux consolidations de structures et de fondations, à la démolition des planchers, à la refonte complète du bâtiment existant pour y insérer notamment un auditorium, un foyer, des bureaux et une terrasse en toiture.

Ailleurs, pour un projet similaire, la démolition-reconstruction aurait clairement été envisagée. Mais la situation exceptionnelle du site empêche, au titre du PLU, on s'en souvient, de rebâtir ici un bâtiment démolî. Et il est par ailleurs impossible de se priver de ces espaces nécessaires à la future vie culturelle du

site et plus largement du boulevard de la culture, de NACéO, du futur Institut de la mer, de la vie musicale et culturelle sablaise, de la vocation d'art et d'histoire, dont le lieu a vocation à accueillir les événements.

### **Consacrer la vocation de l'ancienne sous préfecture comme site essentiel à la vie culturelle sablaise**

L'une des réussites du projet consistera donc à faire d'un verrou et d'une verrue, un lieu essentiel, bientôt caché dans la verdure et dans l'écrin du jardin, mais pivot pour les activités de la Villa et de la vie culturelle comme équipement musical, d'accueil événementiel et de formations favorisant l'identité maritime des Sables d'Olonne.

À cette ambition, il faut donner un nom. Il est proposé que ces bâtiments de l'ancienne sous préfecture deviennent le « Pavillon Nicolas Le Floch ». Pavillon, au sens d'annexe d'une Villa, de présence discrète mais essentielle dans un jardin, de lieu miniature du patrimoine. Nicolas Le Floch, du nom de notre regretté collègue et ami, Chaumois d'adoption, homme de culture, élu à la mémoire et au patrimoine, et cheville ouvrière jusqu'à son dernier souffle de ce projet qui le passionnait.

Le « Pavillon Nicolas Le Floch » accueillera en son sein l'« auditorium Saint-Saëns », confirmant sa parenté avec la Villa et sa vocation musicale.

### **Coût prévisionnel des travaux en phase APD**

Les détails de l'avenant à l'APD sont décrits ci après.

Les travaux, dont l'enveloppe prévisionnelle était fixée à 3 400 000 € HT en août 2021, seront réalisés, selon l'engagement du maître d'œuvre, pour un montant de 4 997 201,78 € HT, répartis comme suit :

- 2 335 912 € HT pour la Villa elle-même (enveloppe prévisionnelle de 1 850 000 € HT),
- 2 661 289,78 € HT pour l'ancienne sous-préfecture (enveloppe prévisionnelle de 1 550 000 € HT).

Cette augmentation de 1 597 201,78 € HT s'explique par :

- l'actualisation des prix en forte hausse en raison de la conjoncture, à hauteur de 261 283,42 € HT,
- des travaux supplémentaires jugés nécessaires, notamment à la suite des résultats de la mission diagnostic du maître d'œuvre (renforcement structurel du bâtiment auditorium notamment), à hauteur de 699 047 € HT,
- des modifications et corrections du programme ayant pour objet des adaptations dont l'intérêt est apparu au cours des études du maître d'œuvre, à hauteur de 636 871,36 € HT.

### **Arrêt définitif du montant des honoraires du Maître d'œuvre**

La rémunération du maître d'œuvre, initialement fixée à 499 800 € HT, sera portée à 704 605,45 € HT, afin de prendre en compte les études complémentaires liées à l'évolution des travaux.

\* \* \*

*Vu le Code de la commande publique, et notamment son article R 2432-7,*

\* \* \*

*Après avis favorable de la Commission Culture et patrimoine, réunie le 2 décembre 2022,*

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant au marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la Villa Charlotte et la restructuration des bureaux de l'ancienne sous-préfecture conclu avec l'entreprise SUNMETRON, fixant le montant prévisionnel des travaux à 4 997 201,78 € HT et le montant du forfait définitif de rémunération à 704 605,45 € HT,
- DE RETENIR le nom de « Pavillon Nicolas Le Floch » pour désigner les espaces de l'ancienne sous-préfecture jouxtant la Villa.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne

Les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme

**Yannick MOREAU**



Signé par : Yannick MOREAU  
Date : 08/12/2022  
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

Maire des Sables d'Olonne

*Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter 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 qui commencera à courir soit :*

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.