

Service instructeur
DECO

N° 2006/III - 2e/17

Service consulté
DJU - DAR
DCP



REHABILITATION DE LA MAISON D'ALSACE A PARIS

Résumé : Ces dernières années, les deux Départements ont souhaité maintenir la Maison de l'Alsace à Paris (MAP) sur les Champs Elysées, définir un projet architectural adapté aux missions renouvelées d'ambassade de l'Alsace et conduire le devenir de la MAP en lien avec la société fermière et en partenariat avec la région Alsace. Propriété indivise des deux Départements, la représentation alsacienne à Paris mérite en effet une valorisation de ses missions. Un projet a d'ores et déjà été construit. Quant à la réhabilitation de l'immeuble, le Département du Haut-Rhin pourrait en assurer la maîtrise d'ouvrage désignée. Le coût prévisionnel de l'opération qui devra être affiné par un programme est estimé, à ce stade des études, à 7.5 M€ TTC, honoraires compris, réparti à parité entre les deux Départements. Les travaux pourraient être engagés à partir de mi 2008.

La Maison de l'Alsace située au 39, avenue des Champs Elysées à Paris appartient en propriété indivise aux deux Départements alsaciens. Acquis en 1968 par le Bas-Rhin pour une somme de 594 551 €, cet immeuble est actuellement évalué, en l'état actuel d'occupation, entre 19 et 22,5 M€.

Le bâtiment, d'une surface utile de 1 855 m², comporte deux zones d'exploitation gérées et aménagées indépendamment l'une de l'autre :

- ✓ le restaurant concédé par bail commercial de longue durée à un exploitant privé. Ce dernier a réalisé en propre les aménagements et équipements des espaces qu'il occupe (environ 500 m² de surface de plancher dont 250 m² affectés au restaurant proprement dit).
- ✓ les services de la Maison de l'Alsace à Paris (environ 230 m²) et les bureaux du centre d'affaires (420 m²), dont la gestion est assurée par une société d'économie mixte.
- ✓ par convention arrivant à échéance en 2011, les deux Départements ont confié la gestion de l'immeuble à la Société Fermière de la Maison de l'Alsace à Paris (SFMAP), société d'économie mixte dont le capital est détenu majoritairement par les deux Départements et de façon minoritaire par la Région Alsace et divers partenaires publics et privés (villes, offices du tourisme, banques, chambres consulaires....).

La SFMAP est capitalisée à hauteur de 90 000 €. Ses ressources, essentiellement des loyers, couvrent tant bien que mal les frais liés à son activité de promotion de l'Alsace à Paris. Sa capacité financière lui interdit l'engagement de toute dépense d'envergure.

Depuis plusieurs années, les Départements s'interrogent sur le devenir et la vocation de la Maison d'Alsace à Paris.

Plusieurs éléments vont successivement être développés :

- ✓ l'état global de l'immeuble tant en termes physique que de droit d'occupation,
- ✓ le projet de valorisation de la représentation alsacienne à Paris,
- ✓ le cadrage juridique et technique du projet.

1. ETAT GLOBAL DE L'IMMEUBLE

A. L'immeuble

Tous les acteurs s'accordent à reconnaître le caractère général vieillissant de l'ouvrage et de ses équipements. Son aspect architectural et décoratif est désuet. Il nécessite à moyen, voire à court terme des travaux de rénovation d'ensemble qui seront l'occasion de mettre le bâtiment aux normes exigées pour les établissements recevant du public.

Ces travaux seront conséquents par nature (réalisation de nouvelles trémies d'ascenseurs et d'escaliers) ou par les efforts qu'ils induisent (mise à nu des dalles porteuses avant désamiantage). Ils comporteront également tout un volet de remise aux normes (sécurité, électricité, sanitaire, accessibilité...).

Ces futurs travaux s'inscrivent dans un contexte très particulier : le secteur sauvegardé des Champs Elysées à Paris. Des contraintes fortes, tant architecturales qu'organisationnelles, vont affecter le chantier.

B. Les occupants

a. Les services de la SFMAP.

La SFMAP occupe, à titre gracieux :

- au rez-de-chaussée : une entrée avec un petit hall de réception,
- le niveau 1, constitué d'un espace de réception modulable,
- une partie du niveau 2, pour son activité administrative,
- le niveau 6 composé du logement du gardien et des locaux du club.

b. Le centre d'affaires.

Destiné à accueillir des entreprises de manière ponctuelle, le centre d'affaires développe une surface de 420 m² sur 4 niveaux. Plusieurs entreprises alsaciennes sont locataires de bureaux.

Il est à noter également l'usage de l'espace réception pour des activités de promotion de structures alsaciennes (entreprises, collectivités, associations,...) à Paris.

c. Le restaurant.

Le restaurant se développe sur plusieurs niveaux :

- deux en sous-sol et un en entresol, comprenant les locaux techniques, et une salle de restauration,
- le rez-de-chaussée dédié à la restauration,
- deux bureaux au 1er étage donnant sur les Champs Elysées.

Le restaurant a été confié, par bail commercial, au groupe « les Frères Blanc ». Ce bail est arrivé à échéance le 31 décembre 2005.

L'ampleur des travaux de réhabilitation envisagés nécessitant une fermeture provisoire du restaurant, les Départements et la SFMAP ont profité du terme du bail commercial pour notifier un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction.

Suite à la délivrance de ce congé, des négociations seront engagées avec l'actuel exploitant en vue de redéfinir les conditions d'exploitation du restaurant :

- hausse du loyer du bail commercial (le loyer actuel s'élève à 246 000€ par an sachant que les Départements pourraient espérer un loyer de l'ordre de 600.000€ par an selon une estimation réalisée par un expert),
- réorganisation des surfaces concédées à l'exploitation du restaurant (diminution de la surface du rez-de-chaussée concédée au restaurant et, en compensation, extension de cette surface au 1^{er} étage),
- réactualisation de la fonction promotionnelle du restaurant (ex. : majorité des plats proposés devant être alsaciens, commercialisation de produits exclusivement alsaciens en matière de vins blancs, de bières, d'eaux...);

ainsi que les modalités, notamment financières, de réalisation des travaux de réhabilitation des locaux :

- négociation des indemnités pour trouble de jouissance pendant les travaux,
- réalisation de travaux coordonnés entre, d'une part, les travaux de réhabilitation entrepris par les Départements, et d'autre part, les travaux de rénovation du restaurant entrepris par l'exploitant.

L'évaluation de l'indemnité d'éviction, réalisée en octobre 2005, s'élève à 19 M€.

Le versement de cette indemnité à l'exploitant évincé ne serait dû qu'en fin de procédure, dans un délai approximatif de 5 ans, dans l'hypothèse où les négociations n'aboutissaient pas favorablement. Dans ce cas, l'exploitant actuel se verrait contraint de quitter les lieux et l'immeuble serait alors libre de toute occupation.

De l'indemnité d'éviction, il conviendrait de défalquer l'indemnité d'occupation due par l'exploitant. En effet, à compter du congé, l'exploitant qui se maintient en place ne doit plus un loyer mais une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation est évaluée à 424 000 € par an. Cette valeur est à rapprocher au montant du loyer actuel de 246 000 €/an.

L'indemnité d'occupation tout comme l'indemnité d'éviction sont fixées par le Tribunal de Grande Instance compétent suite à une assignation délivrée par la plus diligente des parties dans les deux ans qui suivent la délivrance du congé.

Il faut souligner que la SFMAP dispose d'un droit de repentir lui permettant de revenir sur le congé délivré. Ce droit de repentir ne peut s'exercer qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation. Un accord entre les parties peut dès lors mettre fin à la procédure.

L'aboutissement des négociations pourrait ainsi, le moment venu, interrompre la procédure engagée pour établir les bases de rédaction d'un nouveau bail. Cela pourrait être l'occasion de renforcer la vocation régionale du restaurant : plats à consonance alsacienne majoritaires, valorisation des produits régionaux, exclusivité régionale sur certains produits phares.

Fin 2005, les frères Blanc ont cédé l'ensemble de leurs activités à Paris. La Caisse de Dépôts et Consignations, via une filiale, s'est portée acquéreuse du holding des frères Blanc et, par voie de conséquence, de la gestion de la brasserie de la Maison de l'Alsace.

Compte tenu de la complexité, de la spécificité du régime juridique applicable aux baux commerciaux et de l'importance des négociations à venir, il vous est proposé d'autoriser le recours à un avocat afin de pouvoir bénéficier de son assistance et conseil juridiques, tout au long de cette procédure.

Le coût correspondant sera supporté pour moitié par chacun des deux Départements.

2. LE PROJET DE VALORISATION DE LA MAP

Les deux Départements ont souhaité maintenir la présence de l'Alsace à Paris et sur les Champs Elysées. Cette volonté se décline en une nécessaire redéfinition des missions de la représentation alsacienne et en une restructuration importante de l'immeuble.

A. Le projet « Maison de l'Alsace à Paris ».

La MAP n'accueille que 30 000 visiteurs par an, alors que le restaurant en reçoit 250 000. Certes, les vocations ne sont pas les mêmes et des facteurs, tels que l'identification, l'accessibilité, jouent fortement en défaveur de la MAP.

Trop longtemps confrontée à régler le quotidien, du fait de la gestion antérieure, la MAP, après avoir retrouvé un équilibre au cours des dernières années, doit envisager une redéfinition de sa mission.

Quatre axes de travail peuvent être retenus :

- la vitrine de l'Alsace,
- un lieu de rencontre professionnelle,
- un lieu d'évènementiel,
- un lieu de communication et de relation presse.

Une véritable ambassade de notre région ne peut en effet se concevoir que dans l'intégralité de diverses fonctions, certes touristiques et culturelles, mais également économiques.

Sur ce point, il serait souhaitable de s'engager dans un partenariat avec la Région Alsace.

a. La vitrine de l'Alsace

L'objectif affiché est de promouvoir l'Alsace sous toutes ses facettes, de séduire et de convaincre. La position stratégique de la MAP doit permettre de capter d'avantage de visiteurs en présentant un show-room vitrine de l'Alsace sur les Champs Elysées.

Il s'agit de :

- montrer l'Alsace qu'on aime, celle du passé et de l'avenir avec élégance et créativité,
- promouvoir l'Alsace comme une marque pour valoriser son image,
- redéfinir la promotion touristique par les modes d'accueil, les supports d'information et les techniques de ventes.

b. Un lieu de rencontre professionnelle

Il s'agit là d'accueillir, dans un esprit de convivialité, pour renforcer l'image attrayante et professionnelle de l'Alsace. Pour ce faire, il est proposé la création d'un club affaires, positionné au cœur de Paris, destiné à devenir le lieu de convergence des alsaciens à Paris pour leurs rencontres professionnelles.

Ce club affaires proposera :

- des prestations de business center,
- des prestations traiteur,
- la possibilité de location de bureau ou de salles de réunion ou de réception.

Ces prestations comporteront une touche alsacienne, permettant aux visiteurs de les sensibiliser à l'Alsace.

c. Un lieu d'évènementiel

La MAP est un lieu excellemment situé pour l'organisation de manifestations. Toutes les salles et salons bénéficient de la lumière du jour, chose rare à Paris, et le positionnement de l'espace évènementiel au 5^{ème} étage offre l'atout supplémentaire de dominer les Champs Elysées avec une vue panoramique de l'Arc de Triomphe à la Tour Eiffel.

Cet espace permettra d'organiser :

- des manifestations en propre régie,
- d'accueillir des manifestations organisées par des tiers.

d. Un lieu de communication et de relation presse

La MAP est un relais de communication au service des collectivités, mais elle doit prouver son efficacité en :

- devenant un relais de communication généraliste, de l'économie, de la culture et de la communication institutionnelle,
- déplaçant des moyens et des compétences dans le domaine des relations presse,
- travaillant en partenariat avec les responsables de communication en région (publics et privés).

B. La restructuration de l'immeuble

Une première étude a permis de préciser la consistance et les objectifs de l'opération. Le bâtiment comporte deux zones d'exploitation gérées et aménagées indépendamment l'une de l'autre à savoir :

- le restaurant,
- les services de la Maison de l'Alsace et le centre d'affaires.

Cette dualité d'exploitation nécessite une attention particulière lors de l'élaboration, puis de la mise en œuvre du projet de restructuration.

Le Conseil d'Administration de la SFMAP a exprimé ses attentes en septembre 2004 et souhaite :

- rendre plus lisible en façade la fonction de la promotion régionale,
- reconfigurer les entrées des bâtiments de façon à y aménager un hall d'accès unique,
- concéder éventuellement au restaurant des surfaces supplémentaires à l'étage,
- limiter à environ 500 m² l'emprise dédiée à la promotion régionale.

L'objectif visé est de créer à l'intention du visiteur de la Maison de l'Alsace, un parcours allant de l'espace public extérieur, jusqu'au cœur de la Maison avec progression qui mobilise graduellement des sollicitations sensorielles variées, allant de la perception intuitive et subie à la quête rationnelle, explicite et choisie.

Les caractéristiques de cet itinéraire sont les suivantes :

But recherché	Partie de l'ouvrage concernée et principe de conception
1. Attirer le visiteur et le conduire vers l'entrée de la Maison de l'Alsace pour mettre en valeur et découvrir les services qu'elle dispense.	Requalification de la façade sur les Champs Elysées par création d'un signal dynamique, efficace et non racoleur, ayant une connotation symbolique qui véhicule une image identitaire de l'Alsace associant patrimoine et innovation.
2. Créer un vrai hall d'accueil unique, d'orientation des visiteurs agissant en synergie avec le restaurant et faisant office de vitrine de l'Alsace à Paris.	Aménagement sur 2 voire 3 niveaux d'un espace théâtralisé, conçu pour servir de lieu scénographié d'exposition et de communication, que le visiteur parcourt horizontalement et verticalement, dans un ascenseur et un escalier vitré, permettant de multiplier les angles de perception des objets.
3. Positionner en fin de parcours de découverte et d'initiation, l'espace évènementiel de la Maison de l'Alsace.	Aménager une grande surface multifonctionnelle apte à accueillir des manifestations collectives de tous ordres.
4. Réserver les espaces restants à des activités de bureaux, dont un niveau complet dédié à la Maison de l'Alsace.	Rénovation complète de tous les niveaux supérieurs de l'édifice.

L'ensemble de l'opération, honoraires inclus, est estimé, à ce stade des études, à 7,5 M€ TTC, à répartir à part égale entre les deux propriétaires, étant précisé que ce montant ne comprend pas les travaux d'aménagement et de décoration intérieurs du restaurant qui seront réalisés et pris en charge directement par l'exploitant.

Par ailleurs, le degré de finition des travaux et notamment la nature des matériaux utilisés doit être précisé par les Départements, eu égard au but recherché, à savoir la valorisation de la représentation de l'Alsace à Paris.

A ce titre, s'agissant de la décision de réutiliser en restructurant et réhabilitant un ouvrage existant, il convient de noter que l'élaboration du programme et la détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle peuvent se poursuivre pendant les études d'avant-projet.

Le montant susvisé ne concerne que l'opération de réalisation des travaux de réhabilitation.

L'immeuble fait l'objet d'une exploitation commerciale qui sera très certainement perturbée durant les travaux. De ce fait, l'exploitant aura droit au versement d'indemnités compensatrices du trouble d'exploitation subi du fait des travaux. A défaut d'entente amiable sur leur montant avec les Départements, une action en indemnisation pourrait être intentée pour perte d'exploitation et trouble de jouissance.

Par ailleurs, s'agissant d'un immeuble situé sur les Champs Elysées, il fera très certainement l'objet, par les propriétaires riverains, d'expertises et de demandes d'indemnisations diverses et variées.

Ces sommes ne sont, à ce jour, pas chiffrables et devront être fixées par voie judiciaire.

3. LE CADRAGE JURIDIQUE ET TECHNIQUE

A ce stade du dossier, il importe de s'attacher aux conditions juridiques et techniques de réalisation du projet.

A. Le cadrage juridique

Dans un premier temps, il avait été envisagé de confier l'intégralité de la restructuration de l'immeuble à la SFMAP.

Cette possibilité-a été écartée-pour plusieurs raisons :

- il est difficile de légitimer l'intervention de la SFMAP sur le gros œuvre qui relève de la compétence des propriétaires,
- financièrement, les deux collectivités restaient dans l'obligation de soutenir la SFMAP,
- le risque de requalification en marché public d'une intervention de la SFMAP directement financée par les collectivités est réel.

Dès lors, seule la solution d'une maîtrise d'ouvrage des travaux par les Départements est envisageable.

Deux possibilités d'exercice de la maîtrise d'ouvrage par les deux Départements existent :

- le groupement de commandes (art. 8 du CMP), qui nécessite l'élaboration et la signature d'une convention constitutive et la désignation d'un des membres du groupement comme coordonnateur,
- la maîtrise d'ouvrage désignée ou partagée (art. 2 de la loi modifiée du 12 juillet 1985 dite loi MOP).

L'article 2 de la loi MOP modifiée prévoit, en effet, que lorsque la réalisation, la réutilisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrage relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage, ces derniers peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage et en fixe le terme.

Etant donné que la Présidence de la SFMA est actuellement dévolue au Département du Haut-Rhin, ce dernier pourrait être le maître d'ouvrage désigné et se verrait confier par convention signée entre les deux Départements, les attributions relevant de la maîtrise d'ouvrage. Il en résulterait donc une compétence exclusive des organes du maître d'ouvrage désigné aussi bien pour la passation des marchés que pour leur exécution. La convention permet néanmoins de prévoir des mécanismes d'information réciproque entre les Départements ou même, le cas échéant, d'approbation préalable, à certaines étapes de la procédure.

Enfin, dans le respect des dispositions du Code des marchés publics, notamment l'obligation de mise en concurrence, un maître d'ouvrage mandaté pourrait exercer une partie des attributions du maître d'ouvrage désigné pour son compte, eu égard à la particularité de l'opération envisagée.

Ainsi, postérieurement à la validation de l'étude de faisabilité remise par la SFMAP et des engagements financiers correspondants, le maître d'ouvrage mandaté sera chargé du lancement des procédures nécessaires à la réalisation de cette opération de réhabilitation.

Par ailleurs, une réflexion a été engagée en amont, en ce qui concerne la consolidation des relations financières et juridiques entre les Départements et la SFMAP.

Deux mécanismes juridiques ont été envisagés : le bail emphytéotique administratif et l'apport en jouissance. Finalement, l'option évoquée étant que les travaux soient réalisés par les Départements, le recours au bail emphytéotique administratif perd son intérêt.

La réflexion doit donc se poursuivre en ce qui concerne la consolidation des relations actuelles entre les Départements et la SFMAP (apport en jouissance, éventuel changement du statut juridique de la SFMAP, etc.)

B. Le cadre technique

L'ensemble du processus de restructuration de la MAP, dès lors que les deux Assemblées auront délibéré, pourrait se dérouler sur environ 30 mois incluant :

- la validation et les amendements éventuels à apporter à l'étude de faisabilité présentée par la SFMAP, la validation des montants financiers y afférents et l'approbation du programme qui en découlera, par les deux collectivités,
- le choix du maître d'ouvrage mandaté, selon les conditions définies ci-avant,
- le choix du maître d'œuvre, selon les procédures approuvées par le maître d'ouvrage désigné,
- le choix d'un programmiste qui exécutera sa mission en liaison avec le maître d'ouvrage mandaté,
- les études de conception,
- le choix des entreprises,
- la réalisation des travaux,
- la réception des travaux, la garantie de parfait achèvement et la clôture financière des comptes.

En délibérant en juin 2006, un début des travaux mi 2008 pourrait constituer un objectif réaliste.

En raison de l'environnement réglementaire dans le secteur des Champs Elysées et du souhait de traiter architecturalement l'immeuble, il est envisagé d'organiser un concours d'architecte.

Par ailleurs, il est également proposé de constituer un comité de pilotage du dossier dont l'animation sera confiée à un chef de projet technique désigné au sein du Département du Haut-Rhin. Ce comité de pilotage, qui sera composé de représentants des services des deux collectivités, aura à traiter de l'ensemble des aspects juridiques, financiers et techniques du projet.

Dans ces conditions et, au vu de ce qui précède, il vous est proposé :

I.

- d'approuver la réalisation des travaux en maîtrise d'ouvrage directe par les deux Départements,
- d'approuver le projet de valorisation de la Maison de l'Alsace à Paris, tel que décrit précédemment,
- d'approuver la désignation du Département du Haut-Rhin en tant que maître d'ouvrage désigné,
- d'approuver les termes de la convention de désignation de maîtrise d'ouvrage jointe au rapport et d'autoriser le Président à la signer,
- d'approuver l'étude de faisabilité des travaux de réhabilitation établie par la Société Fermière de la Maison de l'Alsace à Paris, d'un montant estimé, à ce stade des études, à 7,5 millions d'euros TTC, honoraires inclus, à partager en parts égales entre le Département du Haut-Rhin et le Département du Bas-Rhin ;

II. Dans le respect du Code des marchés publics, et pour satisfaire le besoin suivant : « réhabilitation de la Maison d'Alsace à Paris », après en avoir approuvé la faisabilité technique et financière :

- d'approuver la désignation d'un maître d'ouvrage mandaté,
- d'approuver la désignation d'un programmiste,
- d'approuver le lancement d'un concours d'architecture,

III.

- d'autoriser la renégociation des termes du bail (montant du loyer, réorganisation des surfaces et rénovation de la fonction promotionnelle du restaurant) ainsi que la négociation avec l'actuel exploitant du restaurant des indemnités dues en raison des travaux,
- d'autoriser le recours à l'assistance et au conseil juridiques d'un avocat dans le cadre de la négociation liée au bail commercial ; les frais y afférents étant partagés à parts égales entre le Département du Haut-Rhin et le Département du Bas-Rhin,

27 JUIN 2006

IV.

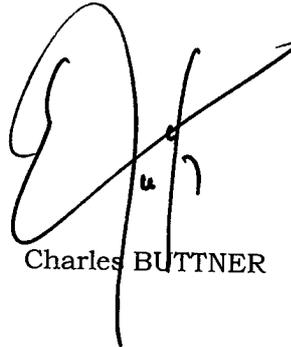
- d'approuver la nécessité de consolider et de rénover les relations entre les Départements et la Société Fermière de la Maison de l'Alsace à Paris en fonction du projet de réhabilitation et de valorisation de la Maison de l'Alsace,
- d'autoriser le recours, le cas échéant, à l'assistance et au conseil juridiques d'un avocat pour la consolidation des relations financières et juridiques entre les Départements et la SFMA, les frais y afférents étant partagés à parts égales entre le Département du Haut-Rhin et le Département du Bas-Rhin

V. d'approuver le souhait d'associer la Région Alsace à la démarche de valorisation de la représentation alsacienne à Paris,

VI. d'approuver la délégation à la Commission Permanente pour le suivi de l'ensemble de ce dossier, pour approuver les mesures d'application nécessitées par ce projet ainsi que tous les documents, actes, conventions, avenants aux conventions, marchés publics y afférents et notamment :

- les avenants éventuels à la convention de maîtrise d'ouvrage désignée à conclure entre les deux Départements,
- le montant des indemnités dues à l'exploitant du fait des travaux de réhabilitation,
- le nouveau bail à conclure entre les Départements et l'exploitant du restaurant,
- les modifications des relations contractuelles entre la SFMAP et les Départements.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

**CONVENTION DE DESIGNATION DE MAITRISE D'OUVRAGE
Travaux de réhabilitation de la Maison d'Alsace à Paris (MAP)**

ENTRE

- Le Département du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Charles BUTTNER, Président du Conseil Général, dûment autorisé par délibération du Conseil Général en date du 23 juin 2006 ci- après désigné, le « Département du Haut-Rhin » ou « maître d'ouvrage désigné », d'une part,

ET

- Le Département du Bas-Rhin, représenté par Monsieur Philippe RICHERT, Président du Conseil Général du Bas-Rhin, dûment autorisé par délibération du Conseil Général des 12 et 13 juin 2006, ci-après désigné le Département du Bas-Rhin, d'autre part,

Vu la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, modifiée par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004 et notamment son article 2 II,

Vu la délibération du Conseil Général du Haut-Rhin du 23 juin 2006, approuvant le principe d'une maîtrise d'ouvrage désignée entre les deux Départements, désignant le Département du Haut-Rhin en tant que maître d'ouvrage pour l'opération de réhabilitation de la MAP et approuvant le projet de convention correspondant,

Vu la délibération du Conseil Général du Bas-Rhin des 12 et 13 juin 2006, approuvant le principe d'une maîtrise d'ouvrage désignée entre les deux Départements, désignant le Département du Haut-Rhin en tant que maître d'ouvrage pour l'opération de réhabilitation de la MAP et approuvant le projet de convention correspondant,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La Maison de l'Alsace située au 39, avenue des Champs Elysées à Paris appartient en propriété indivise aux deux Départements alsaciens.

Les deux Départements souhaitent maintenir et renforcer la présence de l'Alsace à Paris, sur les Champs Elysées. Cette volonté se décline en une nécessaire redéfinition des missions de la représentation alsacienne mais également en une restructuration importante de l'immeuble.

En effet, les acteurs s'accordent à reconnaître le caractère général vieillissant de l'ouvrage et de ses équipements. Son aspect architectural et décoratif est désuet.

La Maison de l'Alsace nécessite des travaux de rénovation d'ensemble et de désamiantage qui seront l'occasion de mettre le bâtiment aux normes exigées pour les établissements recevant du public.

Ces travaux sont conséquents par nature (réalisation de nouvelles trémies d'ascenseurs et d'escaliers) ou par les efforts qu'ils induisent (mise à nu des dalles porteuses avant désamiantage). Ils comporteront également tout un volet de remise aux normes (sécurité, électricité, sanitaire, accessibilité...).

L'ensemble de cette opération de réhabilitation, à l'exception des travaux d'embellissement et de décoration intérieure du restaurant qui devraient être réalisés et pris en charge directement par l'exploitant, est estimé à ce stade des études à 7,5 M€ TTC, honoraires inclus. Ce coût est à répartir à part égale entre les deux propriétaires.

La Maison de l'Alsace appartenant aux deux Départements et donc à deux maîtres d'ouvrage différents, les assemblées plénières de ces deux collectivités ont approuvé :

- le principe de recourir au mécanisme de la maîtrise d'ouvrage désignée prévu à l'article 2 II de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, modifiée par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004,
- la désignation du Département du Haut-Rhin en tant que maître d'ouvrage désigné, eu égard au fait que la Présidence de la Société fermière de la Maison d'Alsace à Paris (SFMAP), à qui les deux Départements ont confié la gestion de l'immeuble, est actuellement dévolue au Département du Haut-Rhin.

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'article 2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée prévoit que « *lorsque la réalisation, la réutilisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrage relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage, ces derniers peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage et en fixe le terme* ».

La présente convention a précisément pour objet de désigner le Département du Haut-Rhin comme maître d'ouvrage de cette opération de réhabilitation de la Maison de l'Alsace à Paris et de déterminer les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage.

Ce dernier exercera les attributions relevant de la maîtrise d'ouvrage de l'opération dans les conditions définies par la présente convention.

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Article 2.1 : Missions confiées au maître d'ouvrage désigné.

Les parties conviennent de confier la totalité des attributions de la maîtrise d'ouvrage au Département du Haut-Rhin sous réserve des informations, participation et avis préalables requis en application de l'article 2.2 de la présente convention. Le Département du Haut-Rhin se chargera par conséquent de mener l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation de l'opération.

Il en résultera donc une compétence exclusive des organes du Département du Haut-Rhin, maître d'ouvrage désigné, aussi bien pour la passation des marchés que pour leur exécution.

Ainsi, la Commission d'Appel d'Offres du Département du Haut-Rhin sera seule compétente pour attribuer les marchés.

De même, seul le jury de concours du Département du Haut-Rhin sera compétent pour émettre un avis sur les offres remises dans le cadre du concours d'architecture.

L'assemblée délibérante du maître d'ouvrage désigné sera seule fondée à autoriser la personne responsable des marchés à les signer.

Les deux Départements ayant approuvé le recours à un mandataire, à qui serait confiée une partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage dans les limites fixées par la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique modifiée, le Département du Haut Rhin sera plus particulièrement chargé du lancement de la procédure de consultation et de mise en concurrence, du choix du mandataire, de la signature du contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage et de l'exécution de ce contrat.

Postérieurement à la désignation du mandataire, le Département du Haut-Rhin aura notamment pour missions :

- l'attribution des marchés par le biais de sa commission d'appel d'offres ou suite à l'avis du jury mis en place dans le cadre du concours d'architecture et l'autorisation de signer les contrats correspondants,
- l'approbation des avants projets (avant-projet sommaire et avant projet définitif),
- le contrôle de l'exécution de ces contrats,
- la réception de l'ouvrage,
- la gestion des différentes garanties tant contractuelles que légales (notamment parfait achèvement, bon fonctionnement et décennale) et éventuels litiges.
- la gestion financière

La mise en concurrence, la publication, la réception des plis, la préparation et le secrétariat des séances seront par conséquent pris en charge par les services du maître d'ouvrage désigné étant précisé que le mandataire l'assistera dans ses missions conformément aux dispositions du contrat de mandat

Article 2.2. : Modalités d'information, de participation et d'accords préalables du Département du Bas-Rhin

Conformément aux articles 1 et 2 susvisés, le Département du Haut-Rhin, maître d'ouvrage désigné, est chargé d'exercer la totalité des attributions de la maîtrise d'ouvrage de cette opération de réhabilitation de la Maison de l'Alsace à Paris.

Néanmoins, les parties conviennent de mener cette opération, dans la plus étroite collaboration, notamment par la mise en place, au bénéfice du Département du Bas-Rhin, d'un mécanisme d'information à différentes étapes de la procédure, d'une participation à certains choix et par l'obtention d'accords préalables à certaines décisions.

Article 2.2.1 : Informations

Des échanges d'information trimestriels, lors de réunions techniques seront organisés, tout au long de la procédure.

Ces échanges d'informations réciproques pourront également intervenir lors des réunions du comité de pilotage dans sa configuration « TRAVAUX ».

Par ailleurs, le Département du Haut-Rhin s'engage à informer le Département du Bas-Rhin des résultats des marchés passés en vue de la réalisation de cette opération.

Le maître d'ouvrage désigné s'engage à transmettre, au fur et à mesure, pour information au Département du Bas-Rhin, les comptes-rendus de l'avancement de l'opération et les notes de conjonctures élaborés par le mandataire pendant la durée de la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage.

Il lui transmettra également le bilan général de l'opération établi par le mandataire en fin de mission, qui comporte le détail de toutes les dépenses et recettes réalisées, accompagné des décomptes généraux des marchés visés exacts par son comptable

Article 2.2.2. : Participation

Le maître d'ouvrage désigné nommera des représentants (élus et/ou agents) du Département du Bas-Rhin en tant que membres du jury du concours d'architecture, conformément aux dispositions du Code des marchés publics.

Lors des opérations préalables à la réception prévue à l'article 41.2 du CCAG travaux, le maître d'ouvrage désigné organisera une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle participeront des représentants (élus et/ou agents) du Département du Bas-Rhin, le maître d'ouvrage désigné et le maître d'œuvre chargé du suivi des travaux.

Article 2.2.3. : Accords préalables

Les prises de décisions du maître d'ouvrage désigné sont subordonnées à l'obtention des approbations du Département du Bas-Rhin ci-dessous énumérées :

- approbation du programme et des éventuelles modifications,
- approbation de l'enveloppe financière prévisionnelle et des éventuels ajustements qui y seront apportés,
- approbation de l'avant projet sommaire,

- approbation de l'avant projet sommaire,
- approbation de l'avant projet définitif et des taux de tolérance.

Les accords préalables du Département du Bas-Rhin interviendront au moyen de délibérations de la plus prochaine séance de la Commission Permanente, suivant la demande d'accords formulée par le maître d'ouvrage désigné.

En outre, l'exécutif du Département du Bas-Rhin approuvera, préalablement à son introduction, toute action contentieuse par le maître d'ouvrage désigné.

ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES DE REALISATION DE L'OPERATION

L'ensemble des coûts liés à la réalisation de l'opération de réhabilitation de la Maison de l'Alsace à Paris sera partagé à hauteur de 50% à la charge de chacun des Départements.

Article 3.1. : Coût de l'opération

Le coût prévisionnel de l'opération est estimé, à ce stade des études, à 7,5 M€ TTC honoraires compris. Il sera affiné lors de l'élaboration du programme et financé à parité entre les deux Départements.

Le coût prévisionnel de l'opération comprend les postes détaillés dans le tableau en annexe 1. Toute modification du coût prévisionnel de l'opération devra être validée selon les modalités prévues l'article 2.2.3 et faire l'objet d'un avenant à la présente convention de maîtrise d'ouvrage désignée.

Article 3.2. : Organisation des flux financiers entre les Départements

Dans un premier temps, le Département du Haut-Rhin procédera au règlement des prestations, sur service fait, au fur et à mesure de l'échéancier prévisionnel des dépenses figurant dans la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage signée entre le Département du Haut-Rhin et le mandataire sélectionné au terme de la procédure de mise en concurrence.

Ainsi, le maître de l'ouvrage désigné règlera l'avance versée au mandataire au début de sa mission et prendra également en charge le règlement des appels de fonds trimestriels effectués par le mandataire au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

Il procédera également au règlement des sommes correspondant à la rémunération du mandataire, au fur et à mesure de l'échéancier de versement des acomptes périodiques prévus dans la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage.

Dès réception des demandes de paiement formulées par le mandataire, le Département du Haut-Rhin exercera tous les contrôles nécessaires préalables au paiement, sur la base des pièces justificatives fournies par le mandataire.

Après avoir procédé à toutes les vérifications (service fait), le maître d'ouvrage désigné procédera au mandatement des sommes correspondantes.

Dans un second temps, le Département du Bas-Rhin remboursera le maître d'ouvrage désigné, à hauteur de 50 %, des dépenses engagées sur la base des pièces justificatives fournies par le Département du Haut-Rhin.

Le Département du Bas-Rhin s'engage à rembourser le maître d'ouvrage désigné dans les meilleurs délais, suivant la réception des documents susmentionnés visés par le comptable et la réception de l'attestation du maître d'ouvrage désigné certifiant avoir procédé à l'ensemble des contrôles nécessaires.

Les pièces justificatives seront mises à la disposition du Département du Bas-Rhin, à sa demande, par le maître d'ouvrage désigné.

Par ailleurs, les autres frais de fonctionnement, liés à l'exercice des attributions de la maîtrise d'ouvrage tels les frais de publication du ou des avis d'appel public à la concurrence, du ou des avis d'attribution, les frais de reprographie et d'envoi des documents nécessaires pour la passation et l'exécution des marchés et tous autres frais liés à l'opération seront pris en charge de la manière suivante :

- pour les documents communs tels que tirages, courriers et autres, leur reprographie et leur transmission seront assurées par le maître d'ouvrage désigné, à ses frais,
- tous les autres frais (publications, règlement des comptes avec le titulaire du marché...) seront réglés, à parité, entre les deux collectivités.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de la plus tardive des signatures des parties jusqu'à la fin de l'opération de réhabilitation, garantie décennale et règlement définitif des contentieux inclus.

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être modifiée par voie d'avenant.

ARTICLE 6 RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas d'interruption de l'opération de réhabilitation.

Par ailleurs, en cas de non respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs prévus par la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Fait en deux exemplaires originaux

Fait à Strasbourg, le

Fait à Colmar, le

Pour le département du Bas-Rhin

Pour le département du Haut-Rhin

Monsieur Philippe RICHERT
Président Conseil Général

Monsieur Charles BUTTNER
Président du Conseil Général.

ANNEXE 1

COÛT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

1. TRAVAUX

▪ Installation de chantier :	100 000 €
▪ Désamiantage :	372 000 €
▪ Travaux de restructuration générale :	1 860 000 €
▪ Sujétions pour intervention en site difficile :	744 000 €
▪ Agencement décoration intérieur :	920 000 €
▪ Equipements divers :	300 000 €

TOTAL HT **4 296 000 €**

2. HONORAIRES

▪ Concours d'architecture :	86 000 €
▪ Maîtrise d'œuvre :	645 000 €
▪ OPC :	86 000 €
▪ Contrôle technique :	64 500 €
▪ Coordination SPS :	64 500 €
▪ Assurance :	94 600 €
▪ Maîtrise d'ouvrage mandatée :	280 000 €
▪ Programmiste :	50 000 €

TOTAL HT : **1 370 600 €**

3. DIVERS

▪ Taxes et frais de concessionnaires de réseaux :	30 000 €
▪ Frais de publicité et reprographie :	15 000 €
▪ Provision pour aléas et imprévus :	277 780 €
▪ Révision de prix :	333 336 €
▪ Perte d'exploitation pendant les travaux : PM	
▪ Relogement temporaire des services de la Maison d'Alsace : PM	

TOTAL HT : **656 116 €**

TOTAL GENERAL HT: **6 322 716 €**

TVA 19,6 % **1 239 252 €**

TOTAL GENERAL TTC: **7 561 968 €**