

Service instructeur
Développement Economique,
Enseignement Supérieur et Tourisme

N° 20/12007

Service consulté
DAR
DCP

MAISON DE L'ALSACE A PARIS
Programme des travaux et coût estimatif

Résumé : Lors de leurs séances respectives en juin 2006, les Conseils Généraux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont adopté le principe de la réhabilitation de la maison de l'Alsace à PARIS. Le présent rapport a pour objet l'adoption du programme des travaux et du coût estimatif au stade du concours de maîtrise d'œuvre.

Lors de leurs séances respectives en juin 2006, les Conseils Généraux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont adopté le principe de la réhabilitation de leur propriété indivise : la Maison de l'Alsace à PARIS. Ils ont également décidé de notifier un congé sans offre de renouvellement avec indemnité d'éviction face à l'impossibilité de négocier avec les propriétaires historiques du fonds de commerce de la brasserie les Frères Blanc.

A l'époque, les pré-études de réhabilitation, ne portant que sur les étages supérieurs à N+1, estimaient le coût de l'opération à 7,5 M€ HT.

Suite à la cession du groupe Frères Blanc à une filiale de la Caisse des Dépôts, une négociation a été engagée dans le cadre d'un protocole de confidentialité. Cette négociation a abouti en mars 2007 par la signature d'un protocole transactionnel et bail commercial de la brasserie « l'Alsace » à PARIS. Ce protocole autorise une restructuration complète et approfondie de l'immeuble 39, Champs Elysées avec une volonté affichée par l'exploitant de la brasserie de reconfigurer positivement ses surfaces.

Sur la base d'études techniques, un avant programme provisoire des travaux a été établi. Un programmiste, après mise en concurrence, a été désigné : la SEMHA (Société d'Economie Mixte de Haute Alsace).

Le programme des travaux envisagés, tel que déposé sur le bureau de votre Assemblée, se présente ainsi :

- après désamiantage complet de l'immeuble, reprise des dalles et mise aux normes d'accessibilité aux handicapés,
- réfection complète et mise aux normes des circulations verticales de N-2 à N+6,

- affectation du 2^e sous-sol aux locaux techniques et de stockage nécessaires à la Maison de l'Alsace à PARIS et au restaurant,
- installation des cuisines de la brasserie au 1^{er} sous-sol,
- démolition de l'entresol existant et réaménagement d'un entresol côté Champs Elysées accueillant les sanitaires et les locaux sociaux du restaurant,
- création au rez-de-chaussée côté Champs Elysées d'un hall commun d'environ 60 m² ouvert sur N+1 destiné à la promotion de l'Alsace,
- le restaurant occupe le restant du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, soit environ 254 m². A titre indicatif, l'exploitant envisage des travaux à hauteur de 1,6 M€ HT,
- aménagement aux 2^e, 3^e et 4^e étages du centre d'affaires et des bureaux de la Maison de l'Alsace à PARIS (environ 15 bureaux),
- aménagement au 5^e étage de deux salles de réunions de 40 et 60 m² respectivement,
- aménagement au 6^e étage, avec éventuellement une mezzanine en 7^e étage, d'un espace événementiel d'environ 120 m²,

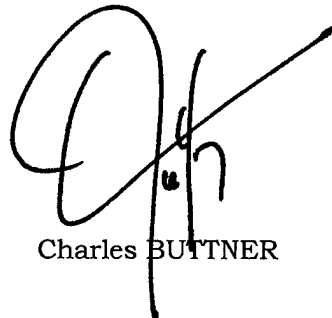
Au stade actuel, l'économiste de l'équipe « Programme » chiffre les travaux à 7 921 000 € HT. Ce montant sera indiqué aux équipes candidates au concours de maîtrise d'œuvre actuellement en cours.

La durée prévisionnelle des travaux est de 12 mois, dont 5 mois de fermeture complète de l'immeuble.

En conclusion, je vous propose :

- d'approuver le programme des travaux tel que figurant dans le dossier déposé sur le Bureau,
- d'approuver le montant estimatif des travaux au stade programme (7 921 000 M€ HT) financé à parité par les deux Départements.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER