

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 3 juillet 2009

Service instructeur
Mission Prospective Territoriale

N° CP-2009-10-1-5

Services consultés
DPS – DAR - DAT

PROJET POUR LE HAUT-RHIN - TERRITORIALISATION ANTENNE SECONDAIRE DU CONSEIL GENERAL A MUNSTER

Résumé : *Le présent rapport a pour objet de présenter les principales caractéristiques de cette opération, les fonctions qui seront exercées dans cette Antenne, les besoins en surface ainsi que les estimations financières. Il propose, en conclusion, l'approbation du principe de la réalisation d'ensemble de ce projet.*

INTRODUCTION

Lors de sa séance du 4 juillet 2008, la Commission Permanente a adopté, à l'unanimité, le rapport d'étape sur la mise en œuvre du Projet pour le Haut-Rhin. Elle a ainsi pris acte des travaux, propositions et réalisations d'actions engagées dans le cadre du projet d'entreprise du Conseil Général, approuvé les orientations et les objectifs retenus, et donné mandat pour adapter notre dispositif et poursuivre le travail engagé.

Au cœur du Projet pour le Haut-Rhin, la mise en œuvre de la Territorialisation de nos services et de nos politiques se traduit aujourd'hui au travers de trois directions d'action principales :

- le renforcement et la réorganisation de notre présence dans les Territoires, au contact direct de l'utilisateur ;
- des évolutions majeures dans l'organisation de notre administration ;
- de nouveaux modes de connaissance, de prise en compte et de collaboration avec les territoires et les partenaires locaux (renforcement de la contractualisation, élaboration d'un nouveau Guide des Aides...).

Avec la définition des Territoires de Vie, l'installation des premières Antennes principales et secondaires d'accueil du public dans les territoires, la création de la Délégation à l'Action Territorialisée et la mise en place des animateurs-coordonnateurs et des correspondants Accueil Territoire, la mise en œuvre des deux premières directions d'action est aujourd'hui fortement engagée.

La première direction d'action, à savoir le renforcement de notre présence dans les territoires, se concrétise en particulier par la mise en place dans chaque Territoire de Vie, d'un lieu de présence principal – l'Antenne du Conseil Général – bien identifié et visible, et d'une ou plusieurs Antennes secondaires. Les lieux principaux prennent appui sur des

regroupements de services, en particulier de la Solidarité et/ou sur des équipements départementaux existants, et appelés à évoluer.

Le rapport adopté par la Commission Permanente du 4 juillet 2008, faisait un point synthétique, par Territoire de Vie, du contenu et de l'avancement de la mise en place de ces Antennes, parmi lesquelles celle de Munster.

Suite à une première proposition de la Ville de Munster – réhabilitation d'un immeuble patrimonial très bien situé – jugée trop onéreuse (1,6 M€, soit 2.100 € le m²), une pré-étude de sites alternatifs demandée à l'ADAUHR a abouti à la proposition de la réhabilitation d'une partie de l'ancien collège Hartmann, également bien adapté, significativement moins coûteuse (1,1 M€).

Ce collège est très bien situé, au Sud-Est du centre ancien de Munster, dans un quartier très accessible et agréable. Il comporte 2 bâtiments : le bâtiment "historique", situé 9 rue Sébastopol, construit dans les années 1880, et un bâtiment moderne, lui faisant face, construit en 1968.

La Communauté de Communes de la Vallée de Munster, propriétaire des bâtiments, mène actuellement des études de maîtrise d'œuvre pour l'installation de son siège et de ses services dans le bâtiment historique.

Dans ce projet, il était envisagé que l'annexe arrière "patio" abrite les locaux de l'école de Musique et du service jeunesse.

En l'état actuel des réflexions, la Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM) serait tout à fait disposée à libérer cette annexe pour y accueillir notre future Antenne, dans le but de renforcer la cohérence des fonctions et d'optimiser les espaces disponibles.

Les besoins du Conseil Général :

Il est prévu que la future Antenne du Conseil Général de Munster comprenne les services suivants :

- l'Espace Solidarité regroupant
 - le CMS de Munster
 - le Pôle gérontologique
- l'accueil relais généraliste
- des bureaux pour les élus et l'animateur-coordonnateur et des salles de réunion
- des bureaux pour les permanences des partenaires sociaux extérieurs : personnes âgées, personnes handicapées, insertion, social, lieu d'accueil parents-enfants (ASE), CRAV, SAVS, Contact +...
- des locaux communs et annexes pour les activités, réunions, pour le personnel, et techniques.

Les besoins en surface tels qu'ils sont décrits dans l'état des surfaces ci-après s'élèvent à 548 m² de surfaces utiles ou environ 658 m² de surfaces dans l'œuvre.

L'installation de l'Antenne dans le cadre d'une extension du Patio :

Les surfaces pouvant être mobilisées dans le cadre du projet actuel de la CCVM apparaissent très cohérentes et adaptées au projet du Conseil Général : autour d'un patio

central de 136 m², 758 m² sont aménageables de plain pied, avec des accès différenciés tout en maintenant des liaisons possibles.

Le point le plus avantageux de l'opération serait de pouvoir mutualiser un certain nombre de fonctions ou installations : chaufferie, local électrique, salle de réunion, archives...

Il s'agirait là d'une véritable démarche de développement durable dans la reconversion pertinente de locaux vacants, dans la perspective d'un fonctionnement futur optimisé.

- le projet actuel prévoit dans cette zone une grande salle de réunion qui pourrait être maintenue et partagée en interface par les 2 partenaires, et le reste des locaux (SDOE 110 m²) ;
- les surfaces dans l'œuvre ainsi dédiées aux locaux propres de l'Antenne totaliseraient 648 m², soit une adéquation parfaite aux besoins exprimés ;
- la chaufferie et les locaux techniques (électricité) seraient mutualisés, ainsi que les stationnements extérieurs.

Coût prévisionnel de l'opération :

La pré-étude de l'ADAUHR propose une organisation du site adaptée aux besoins, et s'achève sur une première estimation sommaire du coût de l'opération qui s'élève à :

- total travaux : 750.000 €
- prestation intellectuelle : 150.000 €
- TVA : 176.400 €

Total TTC arrondi à 1.100.000 € comprenant les aménagements extérieurs et VRD, soit 500.000 € de moins que le premier projet étudié.

Vous trouverez en annexe de ce rapport un extrait de la pré-étude de l'ADAUHR qui présente la situation actuelle, les besoins en surfaces des différents services sociaux qui occuperont les locaux, ainsi que ceux correspondant à la fonction spécifique d'Antenne, et l'estimation sommaire du coût de l'opération.

La Communauté de Communes, propriétaire des locaux, a déjà choisi un architecte, obtenu un permis de construire et elle est attendue de la proposition du Conseil Général concernant l'Antenne, que le Conseil Général devrait pouvoir acquérir à l'Euro symbolique.

En conclusion, je vous propose d'approuver le principe de la réalisation d'ensemble de ce projet.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with the name 'Charles BUTTNER' written below it.

Charles BUTTNER

Projet de **réalisation**
de l'Antenne territoriale
du Conseil Général
à **Munster**



**PROJET POUR LE HAUT-RHIN –
TERRITORIALISATION**



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Sommaire..... | 2 |
| Le projet d'Antenne territoriale du Conseil Général | 3 |
| 1/ Besoins exprimés..... | 3 |
| 2/ Etat des surfaces..... | 4 |
| Le site étudié..... | 6 |
| L'ancien collège..... | 7 |
| 1/ Le bâtiment historique, l'extension "Patio" | 7 |
| 2/ Potentiel d'aménagement | 10 |
| Estimation sommaire du coût de l'opération..... | 13 |

Vue du bâtiment historique de l'ancien collège, coté cour patio

Le projet d'Antenne territoriale du Conseil Général

I/ Besoins exprimés

Afin d'améliorer les services rendus à la population locale, il est envisagé de regrouper sur le site de l'ancien collège Hartmann les locaux de différents services du Conseil Général du Haut-Rhin.

Ainsi, la future Antenne du Conseil Général à Munster comprendra les services suivants :

- l'Espace Solidarité regroupant
 - le CMS de Munster,
 - le Pôle Gérontologique
- L'accueil relais généraliste avec des bureaux pour les élus et l'animateur-coordonnateur et des salles de réunion.
- Des bureaux pour des permanences de partenaires extérieurs : personnes âgées, personnes handicapées, insertion, social, lieu d'accueil parents-enfants (ASE), CRAV, SAVS, Contact +...
- Des locaux communs et annexes pour les activités, réunions, pour le personnel, et techniques.

Les besoins en surfaces tels qu'ils sont décrits dans l'état des surfaces ci-après s'élèvent à **548 m² de surfaces utiles ou environ 658 m² de surfaces dans l'œuvre.**

2/ Etat des surfaces

| | |
|--|----------------------|
| Antenne territoriale de Munster | m² |
| Locaux communs à la zone "Accueil Public" | |
| Sas d'entrée | 8 |
| Hall d'accueil général | 20 |
| Bureau d'accueil centralisé | 20 |
| Sanitaires publics H | 10 |
| Sanitaires publics F & enfants | 15 |
| Sous-total "Locaux communs Zone Accueil Public" | 73 |
| Espace PMI | |
| Salle d'attente de PMI | 20 |
| Bureau Consultation Jeunes Enfants (Puéricultrice-médecin) | 20 |
| Espace déshabillage - rhabillage avec 2 boxes | 15 |
| Rangement des poussettes | 10 |
| Rangement fournitures paramédicales | 10 |
| Sous-total "Espace PMI" | 75 |
| Espace social | |
| Salle d'attente de l'Espace social | 15 |
| Bureau accueil-secrétariat 2 postes | 20 |
| Bureau relais n°1 pour "AS polyvalentes et RMI" | 15 |
| Bureau relais n°2 pour "AS polyvalentes et RMI" | 15 |
| Bureau relais n°3 pour "AS polyvalentes et RMI" | 15 |
| Bureau relais n°4 pour "conseillère ESF" | 15 |
| Bureau partagé polyvalent (chef de service, éducateur...) | 18 |
| Sous-total "Espace social" | 113 |
| Pôle Gérontologique | |
| Bureau n°1 Assistante Sociale | 15 |
| Sous-total "Pôle Gérontologique" | 15 |
| Antenne Conseil Général | |
| Salle d'attente de l'Antenne | 15 |
| Bureau du Conseil Général | 20 |
| Bureau Animateur - Coordinateur | 20 |
| Sous-total "Antenne Conseil Général" | 55 |
| Permanences des partenaires sociaux | |
| Bureau relais n°1 pour "partenaires extérieurs" | 15 |
| Bureau relais n°2 pour "partenaires extérieurs" | 15 |
| Bureau relais n°3 pour "partenaires extérieurs" | 15 |
| Sous-total "Permanences partenaires sociaux" | 45 |

Locaux divers

| | |
|--|------------|
| Bureau de réserve | 15 |
| Rangement - reprographie | 10 |
| Archives | 15 |
| Salle de réunion 15 à 20 p | 40 |
| Espace détente pour le personnel | 15 |
| Sanitaires personnel H | 10 |
| Sanitaires personnel F | 10 |
| Local ménage | 8 |
| Local "serveur informatique" | 12 |
| Local poubelles | 6 |
| Local technique : Tableau Général Basse Tension (TGBT) | 6 |
| Chaufferie | 25 |
| Sous-total "Locaux divers" | 172 |

| | |
|----------------------------------|------------|
| Total des surfaces utiles | 548 |
|----------------------------------|------------|

| | |
|--|-------|
| Estimation des surfaces de distributions : 20% | 109,6 |
|--|-------|

| | |
|--|--------------|
| Total des surfaces dans l'œuvre | 657,6 |
|--|--------------|

Des différents besoins définis sous l'égide du Service Organisation et Informatisation et transmis à l'ADAUHR, il ressort que le bâtiment étudié semble être à l'échelle du projet, selon les déclinaisons suivantes :

- Les zones principales d'accueil du public devront être prioritairement situées en rez-de-chaussée afin de favoriser la mobilité des personnes à mobilité réduite et la bonne gestion des flux d'usagers.
Il y aura donc lieu de définir avec précision les locaux ayant leur localisation impérative au RDC.
- La position de l'accueil central sera délicate, en fonction du meilleur positionnement retenu pour un ascenseur : les flux verticaux et horizontaux seront à organiser en fonction de ces points essentiels. En effet, à l'heure actuelle l'escalier desservant les étages est accessible uniquement depuis l'extérieur.
- Par ailleurs, les normes en termes de sécurité incendie dans les ERP imposeront de reprendre l'ensemble des cloisonnements pour le respect des unités de passages, issues et cages d'escaliers réglementaires.
- Il sera nécessaire d'aménager les combles. Les locaux en sous-sol pourront être inclus mais sont accessibles uniquement depuis l'extérieur.

Le site étudié

L'ancien collège Frédéric Hartmann : Le nouveau collège de Munster a ouvert ses portes à la rentrée scolaire 2005. Avec l'entrée en service de cet établissement, le préfet du Haut-Rhin, après avis du Conseil Général et du Conseil d'administration du collège, a prononcé la désaffectation scolaire des locaux anciennement occupés par le collège.

Ceci a pu amener le transfert du patrimoine immobilier à la Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM) qui souhaite implanter son siège dans le bâtiment historique.

Restent disponibles, l'annexe sud de ce bâtiment historique **en simple RDC, appelé "Patio"**, et le bâtiment administratif, appelé **"bâtiment moderne"**, situé de l'autre côté de la rue Sébastopol.

L'ancien collège

Contexte historique

Le quartier situé au Sud-Est du centre ancien de Munster, entre celui-ci et la gare, a été urbanisé sous le Second Empire français et dans les années qui ont suivi 1871. Cette urbanisation s'est effectuée en rapport étroit avec la création de la liaison ferroviaire Colmar – Munster, première ligne créée sous le régime de l'intérêt local en 1868, à l'initiative des industriels de la vallée. Les noms de rues (Sébastopol...) témoignent des « hauts faits » de l'époque.

Le projet du collège (école « primaire supérieure » ou « petit lycée ») remonte au mandat de l'industriel Frédéric Hartmann comme Maire de Munster, entre 1857 et 1880.

L'annexion allemande a retardé la réalisation de l'établissement, qui n'a été mis en service qu'en 1883-84, après le décès de son instigateur.

I/ Le bâtiment historique, l'extension "Patio"

Contexte existant

Le bâtiment "historique" est situé 9, rue de Sébastopol.

Il se compose d'un corps de bâtiment principal R+I avec sous sol et combles (total de surfaces de 1 815 m²), avec une extension à l'ouest en RDC autour d'un patio central, (total de surfaces de 735 m²),



Vue d'ensemble côté "rue" depuis les bâtiments les plus récents



Vue d'ensemble côté jardin avec l'aile arrière "Patio" et le corps principal en retrait

A l'arrière (côté "jardin"), toujours sur l'axe transversal, des locaux d'enseignement se complètent d'une aile centrale conçue pour abriter, à chacun des deux niveaux, une grande salle.

Celle du rez-de-cour a probablement toujours servi aux activités physiques, tandis que celle de l'étage, aujourd'hui divisée en plusieurs locaux, devait servir d'"aula" : salle de fêtes, de réception, de conférence, de remise des prix....

L'annexe arrière "Patio" a été construite en simple RDC en extension Sud du bâtiment historique, vraisemblablement à la même période que le bâtiment moderne, dans les années 60, pour répondre à l'accroissement du nombre d'élèves et aux normes d'éducation.

La Communauté de Communes de la Vallée de Munster, propriétaire des bâtiments, mène actuellement des études de maîtrise d'œuvre pour l'installation de son siège et de ses services dans le bâtiment historique.

Dans ce projet, l'annexe arrière "patio" abrite les locaux de l'école de Musique et du service jeunesse.

En état actuel des réflexions, il est envisageable de libérer cette annexe pour y accueillir les locaux d'un autre partenaire, dans le but de renforcer la cohérence des fonctions et optimiser les espaces disponibles.

Surfaces actuelles

| | Surfaces en m2 | Surfaces en m2 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sous-sol | | |
| Locaux | 305 | |
| Circulations | 130 | |
| Total sous-sol | 435 | |
| Rez-de-chaussée | Corps ancien | Extension patio |
| Locaux | 320 | 604 |
| Salle de gymnastique | 133 | - |
| Circulations + cages d'escaliers | 191 | 154 |
| | 644 | 758 |
| Total rez-de-chaussée | 1 402,00 | |
| 1er étage | | |
| Locaux | 455 | |
| Circulations + cages d'escaliers | 185 | |
| Total 1er étage | 640 | |
| Total bâtiment ancien + Patio | 2 477,00 | |

2/ Potentiel d'aménagement

Les besoins exprimés par le Conseil Général représentent un total de surfaces dans l'œuvre d'environ 658 m² incluant les locaux médico-sociaux, l'Antenne territoriale et des locaux techniques et annexes.

Les surfaces pouvant être mobilisées dans le cadre du projet actuel de la CCVM apparaissent bien plus cohérentes et adaptées au projet du Conseil Général : Autour de ce patio central de 136m², 758m² sont aménageables de plain pied, avec des accès différenciés tout en maintenant des liaisons possibles.

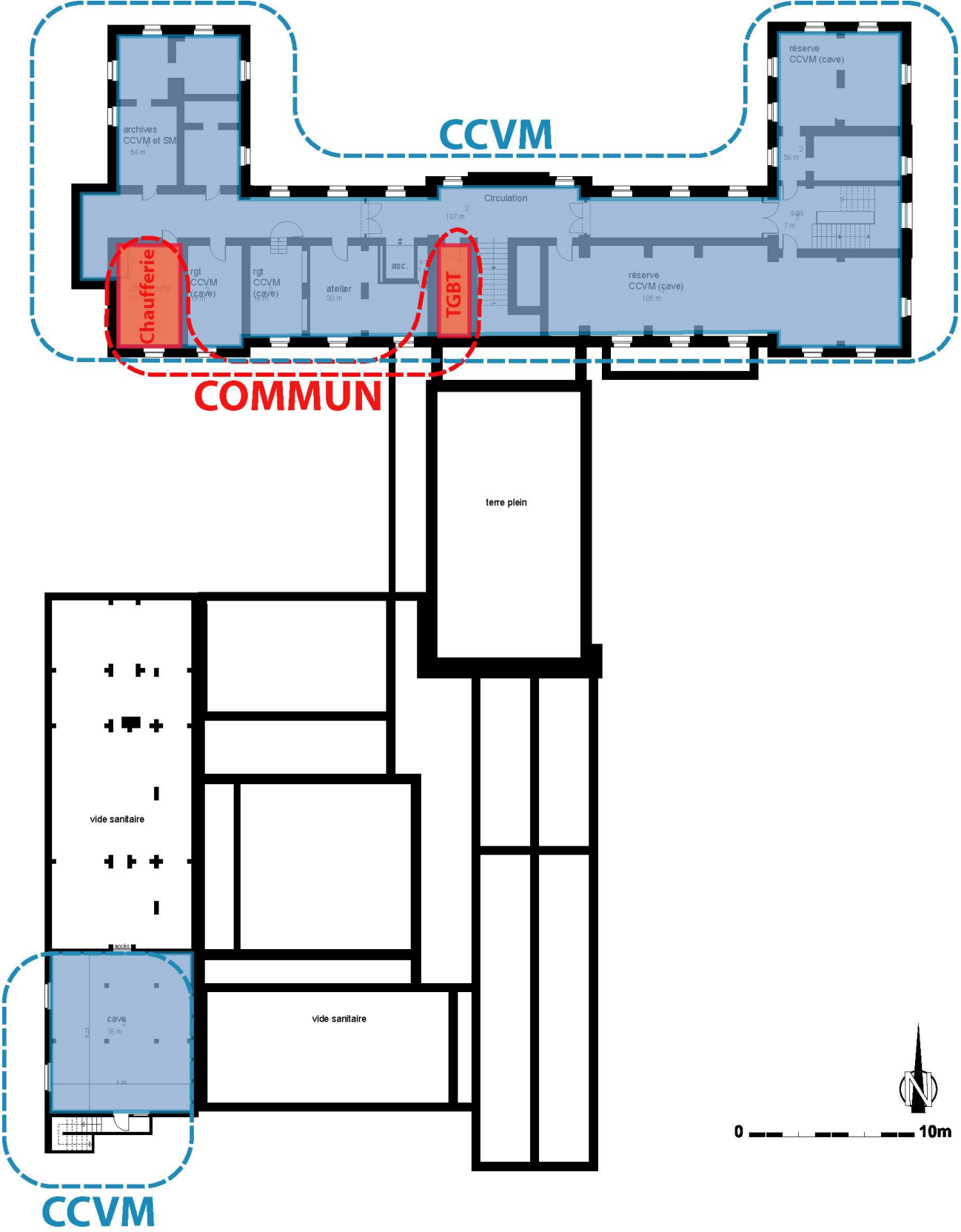
Mais le point le plus avantageux de l'opération serait de pouvoir mutualiser un certain nombre de fonction ou installations : chaufferie, local électrique, salle de réunion, archives....

Il s'agit là d'une véritable démarche de développement durable dans la reconversion pertinente et maîtrisée de locaux vacants, en se projetant dans des un fonctionnement futur optimisé.

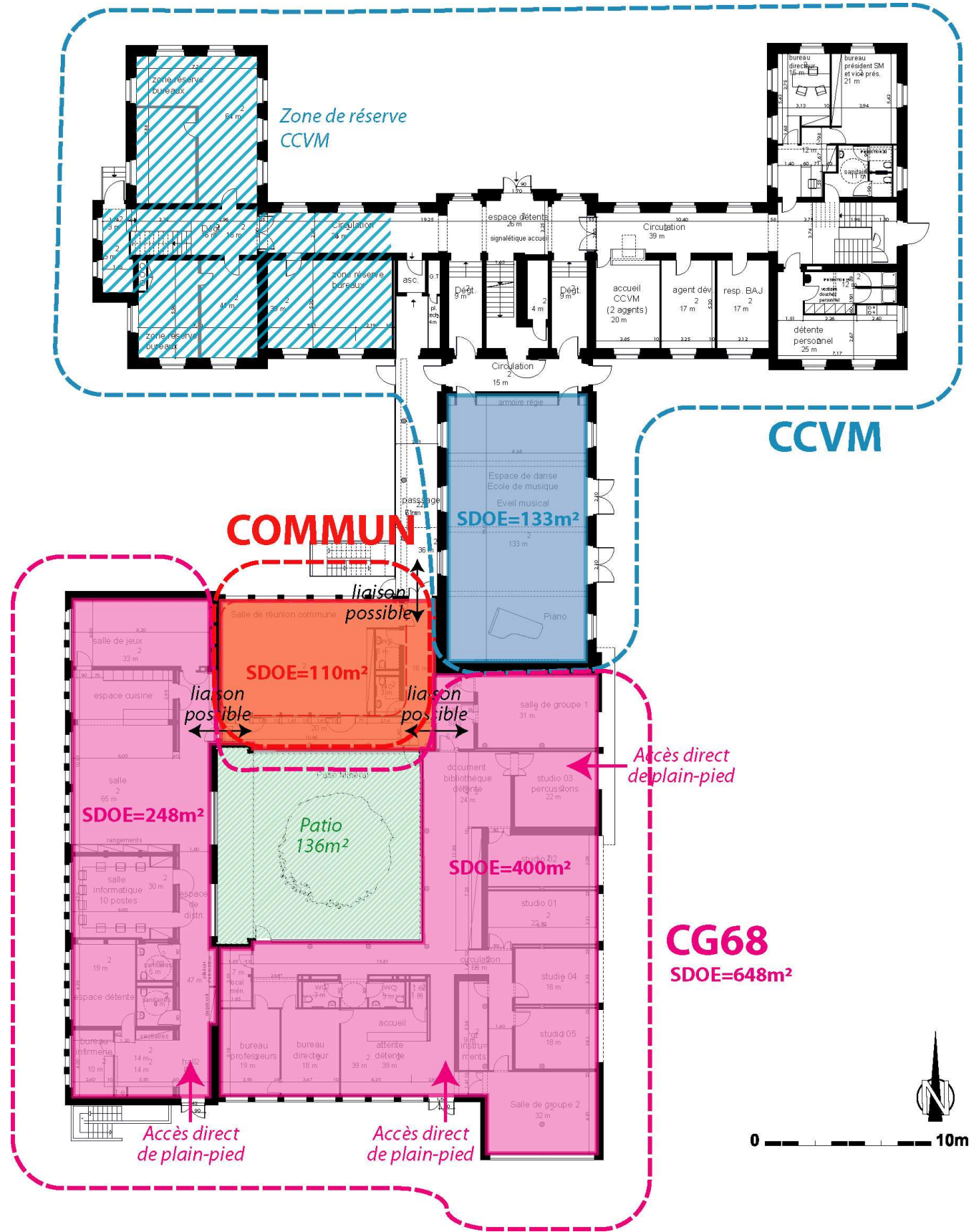
- Le projet actuel prévoit dans cette zone une grande salle de réunion qui pourrait être maintenue et partagée en interface par les 2 partenaires, et le reste des locaux (SDOE 110m²)
- Les surfaces dans l'œuvre ainsi dédiées aux locaux propres de l'antenne totaliseraient 648m², soit une adéquation parfaite aux besoins exprimés,
- La chaufferie et le TGBT seraient mutualisées, ainsi que les stationnements extérieurs.

Plans des aménagements potentiels de l'annexe patio

Sous-sol



Rez-de-chaussée



Estimation sommaire du coût de l'opération

| | Ancien collège |
|--|-----------------------|
| | Annexe patio |
| Travaux | |
| Réhabilitation de bâtiment | 700 000,00 € |
| Création d'un ascenseur | |
| Aménagement extérieurs et VRD | 50 000,00 € |
| Diverses restaurations historiques | |
| Démolitions | |
| Sous-total travaux | 750 000,00 € |
| Prestations intellectuelles | |
| Honoraires de maîtrise d'œuvre (Base, Exe, SSI), Bureaux CT, SPS, frais de consultation MOe, frais de géomètre et géologue, frais divers, ... | 20% |
| Sous-total prestations intellectuelles | 150 000,00 € |
| Total opération €HT | 900 000,00 € |
| TVA | 176 400,00 € |
| Total opération €TTC | 1 076 400,00 € |
| Total arrondi €TTC | 1 100 000,00 € |

Valeur janvier 09, hors suggestions spéciales et mobilier meublant.

NB. Il s'agit d'une première approche financière. L'ensemble des besoins devra être validé par le Maître d'Ouvrage de l'opération en phase programmation pour connaître avec plus de précision le coût de l'opération.