

Service instructeur
Mission Prospective Territoriale

N° 2009-10-1-4

Services consultés
DPS- DAR - DAT

PROJET POUR LE HAUT-RHIN – TERRITORIALISATION

ANTENNE SECONDAIRE DU CONSEIL GÉNÉRAL À NEUF-BRISACH

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 de la réalisation d'ensemble de ce projet,*
- *l'acquisition de l'immeuble et des terrains du Foyer Sainte-Thérèse, situés 10 rue de Strasbourg à Neuf-Brisach, et appartenant à l'Association « Maison d'Oeuvres et d'Education Populaire », à l'Euro symbolique.*

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'usager ;
- 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 Neuf-Brisach.

Depuis lors, une pré-étude a été menée par l'ADAUHR sur différents sites potentiels. Les conclusions de ce travail ont rejoint une prise de position unanime des partenaires locaux – le Conseiller Général, le Maire de Neuf-Brisach et le Président du SIVOM du Pays de Brisach – pour choisir le site du Foyer Sainte-Thérèse.

Ces partenaires ont insisté sur :

- l'intérêt de « penser territoire », de développer l'esprit communautaire qui pourra se concrétiser par la mise en place d'une Communauté de communes ;
- les difficultés spécifiques de ce territoire, difficultés sociologiques, économiques, et l'urgence sociale ;
- la nécessité de le dynamiser, de renforcer son attractivité et de mettre en cohérence l'ensemble des services médico-sociaux qu'il offre, dans un esprit d'optimisation ;
- l'opportunité que peut représenter le regroupement de services sur le site du Foyer Sainte-Thérèse, ce qui peut contribuer à renforcer l'attractivité et l'animation du centre de Neuf-Brisach, qui en a bien besoin, et ceci au profit également de l'ensemble du territoire.

L'ADAUHR a donc réalisé une première approche technique et financière sur le site et l'immeuble du Foyer Sainte-Thérèse ; celle-ci met en évidence les éléments suivants :

L'immeuble emblématique du Foyer Sainte-Thérèse accueille les activités de l'« Association Maison d'Oeuvres et d'Education Populaire » ("AMOEP"). Conformément à sa vocation, l'association agit depuis sa création en 1958 essentiellement par le biais de l'engagement de membres actifs bénévoles pour améliorer la formation intellectuelle, morale, sociale, technique et sportive des Néo-Brisaciens, dans l'esprit des patronages chrétiens des « bangalas alsaciens ».

Ce bâtiment, dont l'association est propriétaire, est cadastré sous Section 2, parcelle n° 130/71, sis 10 rue de Strasbourg à Neuf-Brisach.

Il a jusqu'à présent été régulièrement entretenu en bon état par l'association, avec, dans certains cas, le concours de subventions versées par différents partenaires, dont la Ville de Neuf-Brisach et le Département du Haut-Rhin.

Néanmoins, l'association souhaite que l'esprit de sa vocation originelle dans le domaine social et le domaine culturel perdure dans ce lieu symbolique pour les Néo-Brisaciens.

Aussi, l'Assemblée Générale de l'AMOEP, considérant que les missions du Département du Haut-Rhin constituent une forme de poursuite de ses propres activités dans ce lieu emblématique et vu les subventions départementales versées par le passé pour des travaux d'investissement du Foyer, a décidé le 19 mars 2009, dans sa séance extraordinaire, de proposer la cession à l'euro symbolique de l'immeuble du Foyer Sainte-Thérèse, sol et maison, au Conseil Général, qui intervient à la fois dans le domaine social et le domaine culturel.

En contrepartie, en cas de revente du bien par le Département, l'association disposerait d'un droit de préférence pour un montant à négocier à partir de la valeur réglementairement fixée par France Domaine et en tenant compte des conditions financières de la transaction, ainsi que de tous les investissements réalisés par le Département.

De plus, le Département s'engagerait à conserver la mémoire des activités de l'association ayant eu lieu dans ce bâtiment, notamment par l'apposition d'une plaque commémorative dans un endroit à convenir entre les parties. Il ferait son affaire des diagnostics techniques réglementaires nécessaires à la transaction immobilière. L'acte administratif correspondant serait réalisé par les services départementaux.

Le site et l'immeuble offrent des qualités certaines par rapport aux objectifs visés par le Conseil Général : proximité du centre, accessibilité, avec une disposition en L et une grande cour clôturée qui permettrait d'envisager un parking et une extension future.

Ce bâtiment, qui a fait l'objet d'un entretien régulier, est globalement en bon état. Il nécessite néanmoins des aménagements, afin de répondre aux normes imposées à un établissement recevant du public (mise en conformité électrique, accès handicapés...).

La réhabilitation importante de l'immeuble, compte tenu de l'affectation visée, ne comporte toutefois pas de difficulté technique majeure. Ses capacités d'accueil permettront de répondre aux besoins du territoire de la future Antenne, tels que définis préalablement en concertation par le Conseil Général.

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 : 1 375 000 €
- prestations intellectuelles : 275 000 €
- TVA : 323 400 €
- Total TTC arrondi à 1 974 000 €

Ce montant, qui comprend également la création d'un nouveau bâtiment, l'aménagement des espaces extérieurs et des VRD, ainsi que la création d'un ascenseur, est proche de celui d'une construction nouvelle. Il devra être retravaillé au plus près des besoins réels et de nos contraintes financières. Il permettra d'en faire un lieu de présence du Conseil Général et d'accueil de grande qualité, impactant l'image et l'attractivité du centre de Neuf-Brisach.

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

Concernant les aspects fonciers, le Conseil Général accepterait la proposition de l'« Association Maison d'Oeuvres et d'Education Populaire » de cession à l'euro symbolique avec les contreparties indiquées plus haut. Cette acquisition permettrait de réaliser les travaux et aménagements nécessaires pour y installer l'Antenne de Neuf-Brisach.

Le Conseiller Général en charge de ce secteur et le Président de l'AMOEP souhaitent que l'acquisition de cet immeuble par le Conseil Général intervienne rapidement. Le caractère d'urgence tient notamment au fait que, tant que cette acquisition n'est pas réalisée, l'association doit assumer divers frais et charges ; et ceci dans le cadre de la cession au Conseil Général à l'Euro symbolique d'un immeuble estimé par les Domaines à 410.000 €.

La réalisation de l'opération s'inscrira dans le cadre d'un programme pluriannuel d'investissement lissé en cours d'élaboration, qui intégrera les contraintes budgétaires auxquelles toutes les collectivités sont soumises.

En conclusion, je vous propose :

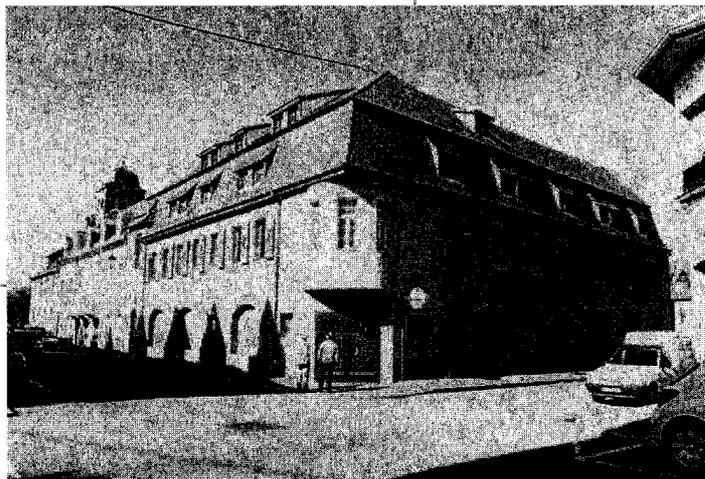
- d'approuver la réalisation d'ensemble de ce projet ;
- de décider l'acquisition auprès de l' « Association Maison d'Oeuvres et d'Education Populaire » de la parcelle n°130/71, cadastrée à NEUF-BRISACH sous Section 2, à l'Euro symbolique;
- d'autoriser le Président à signer tous documents découlant de cette acquisition, notamment l'acte de cession amiable à intervenir, qui sera établi en la forme administrative à la diligence des services départementaux ;
- de préciser que la dépense liée à l'acquisition est imputée au programme 2009 - B156-4732 chapitre 21 nature 21311, fonction 0202 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

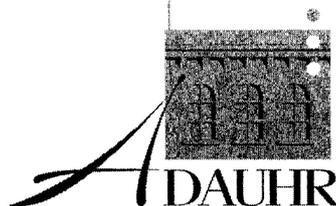


Charles BUTTNER

Projet de **réalisation de l'antenne
territoriale du Conseil
Général** sur le site de l'ancien
Foyer "Ste-Thérèse" à **Neuf-Brisach**



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



SOMMAIRE

1. Contexte actuel	3
1.1. Situation.....	3
1.2. Présentation du site.....	4
1.3. Estimation sommaire des surfaces utiles disponibles du bâtiment dans son état actuel.....	5
2. Projet.....	6
2.1. Présentation des différents besoins	6
2.2. Etat des surfaces.....	7
2.3. Estimation sommaire du coût de l'opération	9

I. Contexte actuel

I.1. Situation

L'ensemble immobilier étudié est situé au nord est de Neuf-Brisach, dans un îlot jouxtant celui de l'église Royale St-Louis, à mi distance entre la place d'Armes et la Porte de Strasbourg. Il abritait le Centre de Culture et d'Accueil du Foyer Ste-Thérèse.

Le terrain d'assiette représente une superficie d'environ 1100m², et occupe environ la moitié de l'îlot. Il comporte un bâtiment en "L" aligné sur les rues de Strasbourg au sud et Saint-Charles à l'est, prolongé d'une cour accessible depuis la rue Saint-Jean au nord.

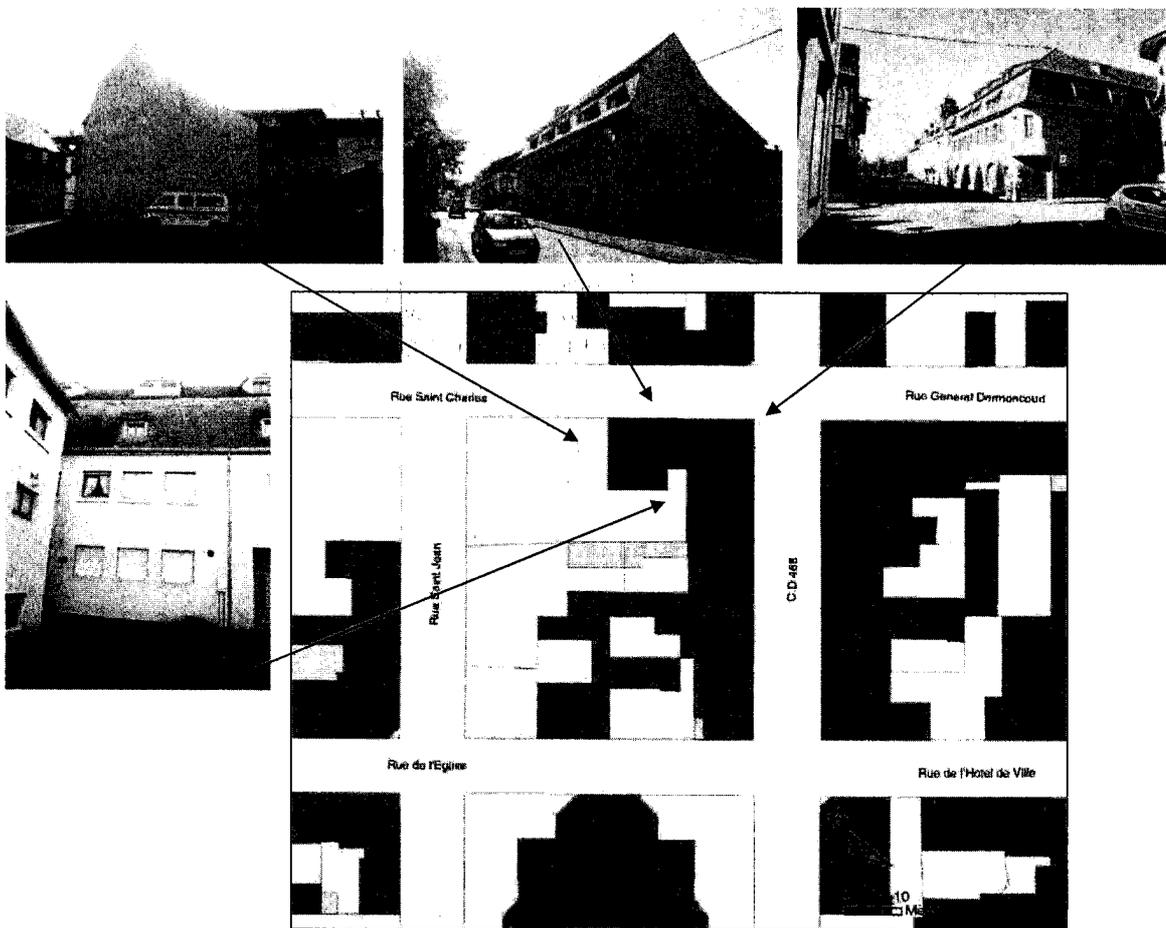


1.2. Présentation du site

Immeuble en "L" composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de deux niveaux de combles, le tout totalisant près de 1295m², dont 670m² sur les deux étages courants. Le bâtiment est actuellement libre de toute occupation.

Sa rénovation ne comporte pas de difficultés majeures et peut être considérée comme une opération de réhabilitation normale et de son état actuel. De part sa destination (Equipement recevant du public), les travaux porteront également sur la réalisation, conformément à la réglementation incendie, de cages d'escalier encloisonnées en nombre suffisant (nombre et unité de passage) et de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite par la mise en place d'un ascenseur.

L'ensemble présente sur l'arrière au nord une grande cour clôturée. Le terrain offre donc une réserve foncière qui permet la réalisation de parking et celle d'une extension future.



1.3. Estimation sommaire des surfaces utiles disponibles du bâtiment dans son état actuel

En comptant les 2 niveaux de combles et la sous-sol, les surfaces utiles des différents niveaux sont les suivantes :

Sous - sol	
Cave 1	67,65 m2
Cave 2	45,45 m2
Cave 3	26,70 m2
Circulations	38,55 m2
Total sous - sol	178,35 m2
Rez de chaussée	
Salle 1	85,35 m2
Salle 2	81,60 m2
Salle 3	46,45 m2
Cuisine	41,85 m2
Service	16,65 m2
Sanitaires hommes	8,70 m2
Sanitaires dames	6,20 m2
Douches - Lavabos	9,90 m2
Circulations	20,65 m2
Dégagement	16,20 m2
Total rez de chaussée	333,55 m2
1er Etage	
Salle 1	97,65 m2
Salle 2	19,65 m2
Salle 3	39,10 m2
Salle 4	19,10 m2
Salle 5	17,70 m2
Salle 6	19,55 m2
Salle 7	21,85 m2
Sanitaires hommes	8,70 m2
Sanitaires dames	6,20 m2
Douches - Lavabos	9,90 m2
Circulations 1	24,00 m2
Circulations 2	37,40 m2
Circulations 3	3,55 m2
Dégagement	12,15 m2
Total 1er Etage	336,50 m2

Combles bas	
Chambre 1	27,95 m2
Chambre 2	23,50 m2
Chambre 3	30,90 m2
Chambre 4	17,60 m2
Chambre 5	21,15 m2
Chambre 6	20,85 m2
Chambre 7	18,45 m2
Chambre 8	19,15 m2
Chambre 9	15,95 m2
Hall	72,15 m2
Sas	2,45 m2
Sanitaires hommes	9,45 m2
Sanitaires dames	8,20 m2
Circulations	28,00 m2
Total combles bas	315,75 m2
Combles haut	
Chambre 10	15,25 m2
Chambre 11	11,50 m2
Chambre 12	13,85 m2
Chambre 13	13,65 m2
Chambre 14	13,20 m2
Chambre 15	12,80 m2
Chambre 16	11,50 m2
Mezzanine	20,90 m2
Circulations	16,70 m2
Total combles haut	129,35 m2

Récapitulation	
Sous-sol	178,35 m2
Rez de chaussée	333,55 m2
Etage 1	336,50 m2
Combles bas	315,75 m2
Combles haut	129,35 m2
Total Bâtiment	1 293,50 m2

2. Projet

2.1. Présentation des différents besoins

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

Ainsi, la future antenne du Conseil Général de Neuf-Brisach comprendra les services suivants :

- l'Espace Solidarité regroupant
 - les CMS¹ de Volgselsheim et Neuf-Brisach,
 - le Pôle Gérontologique "Ill-Ried & Rhin" de Neuf-Brisach
 - le SAVS² "Solidarité du Rhin"
- l'accueil relais généraliste avec un bureau pour les élus et l'animateur-coordonnateur et une salle de réunion mutualisée.
- Les Relais Assistantes Maternelles (RAM)
- Le service d'Hospitalisation à Domicile (SAD-APA)
- Des locaux communs et annexes pour les activités, réunions, pour le personnel, et techniques (dont bureaux relais pour les associations et services - Contact Plus, AEMO, CPAM... - s'adressant aux mêmes publics)

Les besoins en surfaces tels qu'ils sont décrits dans l'état des surfaces ci-après s'élèvent à **874 m² de surfaces utiles ou environ 1 050 m² de surfaces dans l'œuvre.**

¹ Centre Médico-social

² Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

2.2. Etat des surfaces

<i>local</i>	<i>m²</i>
Zone d'accueil du public	
Locaux communs a 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
Bureau consultation sage-femme	20
Local technique sage-femme	10
Rangement des poussettes	10
Rangement fournitures paramédicales	10
Sous-total "Espace PMI"	105
Espace social	
Salle d'attente de l'Espace social	20
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 "AS polyvalentes et RMI"	15
Bureau relais n°5 pour "AS polyvalentes et RMI"	15
Bureau relais n°6 pour "conseillère ESF"	15
Bureau relais n°7 pour "SAVS & Pôle Gériatologique"	15
Bureau relais n°8 pour "partenaire extérieur"	15
Bureau relais n°9 pour "partenaire extérieur"	15
Sous-total "Espace social"	175
Relais Assistantes Maternelles RAM	
Bureau n°1	15
Bureau n°2	15
Sous-total "RAM"	30
Antenne Conseil Général	
Salle d'attente de l'antenne	15
Bureau du Conseil Général	20
Bureau animateur - Coordonnateur	20
Sous-total "Antenne Conseil Général"	55

<i>local</i>	<i>m²</i>
Zone fermée au public	
Personnel Administratif	
Bureau partagé polyvalent n°1 (chef de service, éducateur...)	18
Bureau partagé polyvalent n°2 (chef de service, éducateur...)	18
Sous-total "Personnel Administratif"	36
Pôle Gérontologique	
Bureau n°1 Assistante Sociale	15
Bureau n°2 Assistante Sociale	15
Sous-total "Pôle Gérontologique"	30
Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS)	
Bureau chef de service	18
Bureau secrétariat	15
Bureau administratif n°1	15
Bureau administratif n°2	15
Bureau administratif n°3	15
Sous-total "SAVS"	78
Service d'aide à Domicile (SAD-APA)	
Bureau n°1	15
Bureau n°2	15
Bureau n°3	15
Rangement matériel / archives	15
Sous-total "SAD-APA"	60
Locaux divers	
Bureau de réserve	15
Rangement - reprographie	10
Archives	15
Salle d'activités 50 p.	60
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 :TGBT	6
Chaufferie	25
Sous-total "Locaux divers"	232
Total des surfaces utiles	874
Estimation des surfaces de distributions : 20%	174,8
Total des surfaces dans l'œuvre	1048,8

2.3. Estimation sommaire du coût de l'opération

Travaux	
Réhabilitation du bâtiment existant sur 3 niveaux, soit environ 800 m ² à 1 000 € HT/m ²	800 000 €
Création d'un nouveau bâtiment sur 3 niveaux, soit environ 250 m ² à 1 500 € HT/m ²	375 000 €
Aménagement des espaces extérieurs et VRD	100 000 €
Création d'un ascenseur R - 1, R + 2	100 000 €
Sous-total travaux	1 375 000 €
Prestations intellectuelles	
Honoraires de maîtrise d'œuvre (Base, Exe, SSI), Bureaux CT, SPS, frais de consultation MOe, frais de géomètre et géologue, frais divers, ...	Environ 20%
Sous-total prestations intellectuelles	275 000 €
Total opération € HT	1 650 000 €
TVA	323 400 €
Total opération € TTC	1 973 400 €
Total arrondi € TTC	1 974 000 €

Valeur Septembre 2008, 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.