

Service instructeur
Direction de l'Architecture

N° CP-2013-10-5-5

Service consulté

**SITE SEJO A KIENTZHEIM
REQUALIFICATION DU REZ DE CHAUSSEE DU BATIMENT HISTORIQUE DE
L'ANCIEN LYCEE**

□

APPROBATION DE L'AVANT PROJET DEFINITIF

Résumé : L'objet de ce rapport est de faire approuver par votre Assemblée l'Avant-projet Définitif (A.P.D.) établi par le Cabinet d'architectes FORMATS URBAINS, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre, concernant les travaux relatifs à la requalification du rez-de-chaussée du bâtiment historique de l'ancien lycée Sejo à KIENTZHEIM, afin de lui permettre de poursuivre sa mission au stade « projet ».

L'évaluation prévisionnelle des travaux s'élève à 1 045 800 €/HT, valeur octobre 2013, pour un coût d'opération estimé à 1 370 900 €/HT (1 645 080 €/TTC arrondi à 1 645 000 €/TTC) – valeur 2ème trimestre 2015.

1° APPROBATION DE L'AVANT-PROJET DEFINITIF (A.P.D.) :

Lors de la séance de travail du Conseil Général du 14 avril 2011 (DM1 2011), il avait été décidé de voter une Autorisation de Programme de 1 500 000 € afin de réaliser la première tranche de requalification du site SEJO à KIENTZHEIM.

Cette opération se décompose en 4 phases distinctes :

- 1 - Création d'un logement au 1^{er} étage de l'ancien bâtiment des garçons actuellement occupé par le Centre Européen d'Etudes Japonaises d'Alsace (CEEJA) ;
- 2 - Individualisation des chambres dans le bâtiment d'hébergement « Ancien bâtiment des filles » ;
- 3 - Renforcement de la structure de la bibliothèque et création d'un bloc sanitaire dans le bâtiment historique de l'ancien lycée Sejo ;
- 4 - Requalification du rez-de-chaussée du bâtiment historique de l'ancien lycée.

Compte-tenu du fait que le coût de ces quatre phases s'élevait, en phase programme, à 2 000 000 €, une AP complémentaire de 500 000 € a fait l'objet d'un vote au BP 2013.

Je vous précise que c'est l'engagement de la Région Alsace à subventionner ce projet à hauteur de 1 M€, soit 50 % de son coût, qui a conduit à valider cette opération globale.

Aujourd'hui, les travaux des phases 1 à 3 sont terminés, représentant un coût total de 354 583.05 €/TTC. Ces montants sont conformes au montant prévisionnel estimé en phase programme.

Concrètement, déduction faite du coût des 3 premières phases de cette requalification, un montant de **1 645 416,95 €** reste **disponible sur l'AP globale** de 2 M€ pour traiter la **4^{ème} phase**.

Compte-tenu de la complexité des **travaux de requalification du rez-de-chaussée du bâtiment historique de l'ancien lycée**, il a été convenu de confier la maîtrise d'œuvre à un cabinet extérieur. Le choix s'est porté sur le cabinet d'architecture FORMATS URBAINS à MULHOUSE.

L'équipe de maîtrise d'œuvre vient de remettre le dossier A.P.D. (Avant-projet Définitif) de cette 4^{ème} phase. Dans son estimation d'A.P.D., le maître d'œuvre présente un montant de **1 114 566 €/HT** – valeur octobre 2013.

Compte-tenu de la nécessité de respecter l'enveloppe affectée à cette opération sans dépassement, le Maître d'œuvre a donné son accord pour maintenir les coûts entérinés au programme, à savoir 1 050 000 €/HT – valeur mars 2013, actualisé à 1 045 800 €/HT (valeur octobre 2013).

Pour respecter cet engagement, nos services et la Maîtrise d'œuvre négocieront, comme le Code des Marchés Publics le permet, avec les entreprises après l'ouverture des plis, si le montant global constaté est supérieur à l'enveloppe fixée.

Je vous précise cependant que des compléments ont été intégrés suite aux diagnostics structures réalisés (renforcement de structures portantes sur 2 zones) et à la mise en conformité face à la norme Réglementation Thermique 2012 (doublage isolant des murs intérieurs).

Compte-tenu d'une hauteur sous plafond hors norme (4,5 mètres), le coût travaux au m² par rapport à la surface aménagée s'élève à 843 €/HT.

A noter que l'équipe de maîtrise d'œuvre a également présenté, dans son A.P.D., une série d'options destinées à pérenniser le bâtiment, suite aux préconisations du diagnostic « structures », à savoir :

- la démolition et le curage du bâtiment annexe : + 45 000 €/HT
- le réaménagement du cheminement extérieur : + 24 500 €/HT
- le renfort de la charpente : + 8 000 €/HT
- la reprise des fermes : + 1 600 €/HT
- la reprise des corniches existantes : + 20 000 €/HT
- le traitement curatif des charpentes par injection et pulvérisation : + 20 000 €/HT
- la reprise de la toiture : + 66 500 €/HT
- le remplacement partiel de la toiture : + 135 000 €/HT
- ainsi que la révision et la reprise de zinguerie : + 30 000 €/HT

soit un montant supplémentaire de travaux de 350 600 €/HT.

Même s'il s'avère que ces travaux seraient effectivement nécessaires à court terme, il vous est proposé de ne pas y donner suite, pour l'instant.

En conclusion et après analyse, **l'évaluation prévisionnelle des travaux au stade de l'A.P.D.** est arrêtée à **1 045 800 €/HT**, valeur octobre 2013, soit 1 050 000 €/HT en valeur Mo marché de maîtrise d'œuvre.

La décomposition du coût global de l'opération est la suivante :

Travaux	1 045 800 €/HT
Prestations intellectuelles	175 000 €/HT
Divers (déménagement, équipements téléphoniques, publications, ...)	30 000 €/HT
TOTAL	1 250 800 €/HT
Provision révisions, aléas, taux tolérance MOE (livraison 2 ^{ème} trimestre 2015)	120 100 €/HT
TOTAL HT (valeur fin d'opération - 2^{ème} trim. 2015)	1 370 900 €/HT
soit (TVA 20 %)	1 645 080 €/TTC
arrondi à	1 645 000 €/TTC

Au vu de l'Autorisation de programme votée (2.000.000 €) et du disponible pour cette 4^{ème} phase (1 645 416,95 €), les crédits nécessaires pour traiter cette 4^{ème} phase sont suffisants.

2° DETERMINATION DU FORFAIT DE REMUNERATION DEFINITIF DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE :

Dans l'acte d'engagement du marché de maîtrise d'œuvre, la part de l'enveloppe affectée aux travaux s'élève à 1 050 000 €/HT, valeur mars 2013 et valeur Mo du marché.

Afin de permettre de déterminer le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre, il faut comparer ce montant au coût prévisionnel des travaux estimé au stade de l'A.P.D. (1 045 800 €/HT – valeur octobre 2013), soit 1 050 000 €/HT en date de valeur Mo du marché, mars 2013.

Considérant qu'il n'y a aucune variation dans le montant des travaux, le **forfait définitif de rémunération** de la maîtrise d'œuvre s'élève, en phase A.P.D., à **119 070 €/HT**, soit au même montant que le forfait provisoire de rémunération.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'Avant-projet Définitif tel que déposé sur le bureau de votre Assemblée, validé par la Direction de l'Architecture ;
- d'arrêter l'étendue des besoins à satisfaire comme suit : estimation globale prévisionnelle de l'opération : 1 370 900 €/HT (1 645 080 €/TTC, arrondis à **1 645 000 €/TTC**) – valeur fin d'opération 2^{ème} trimestre 2015 - répartie de la manière suivante à ce stade de l'opération : travaux : 1 045 800 €/HT ; prestations intellectuelles : 175 000 €/HT ; divers : 30 000 €/HT, provision pour révisions, aléas et taux tolérance : 120 100 €/HT, en sachant que, sur l'AP initiale de 2 000 000 €, l'AP résiduelle pour cette 4^{ème} phase (1 645 416.95 €) est suffisante pour couvrir les 1 645 000 € nécessaires - opération 2011/B142/29176 – SEIJO : requalification du bâtiment historique ;

- d'autoriser la signature de l'avenant n° 1 au marché de maîtrise d'œuvre n° 1300052 conclu avec le Cabinet FORMATS URBAINS de MULHOUSE, fixant le **coût prévisionnel des travaux à 1 045 800 €/HT** (valeur octobre 2013), soit 1 050 000 €/HT en date Mo marché - mars 2013 - et arrêtant le **forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre à 119 070 €/HT**, valeur Mo du marché - mars 2013 ;

- de m'autoriser à conclure tout contrat ou à signer tout document nécessaire à la mise en service du site concerné par ces travaux, et indispensable à son bon fonctionnement, dès lors que cette signature ne relève pas de la compétence de l'occupant, et sous réserve que la conclusion de ces contrats soit strictement proportionnée aux besoins du site et conforme aux intérêts départementaux.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small 'u' and 'n' visible below the vertical line.

Charles BUTTNER