

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 25 novembre 2024
N° CP-2024-9-10-2
N° applicatif 10889

10^{ème} Commission
Commission Ouest Alsace - Saverne - Molsheim

Direction
Direction de l'immobilier et des moyens
généraux

Service consulté

RESTRUCTURATION DU CENTRE ROUTIER D'ALSACE DE SARRE-UNION - PROPOSITION D'APPROBATION DE L'AVANT-PROJET DEFINITIF

Résumé : Le projet porte sur une partie des bâtiments du site du Centre Routier d'Alsace (CRA) situé 3 rue Vincent d'Indy à Sarre-Union.

Le site du CRA de Sarre-Union n'est plus adapté règlementairement, techniquement et fonctionnellement à l'exercice de ses missions d'entretien et d'exploitation du réseau routier. Les bâtiments garages et ateliers sont vétustes, les équipements associés au fonctionnement du site sont soit obsolètes (station-service), inexistantes (abri couvert véhicules, aire de lavage), ergonomiquement inadaptés (lourdes portes sectionnelles du hangar à ouverture manuelle) et/ou vétustes (station saumure).

L'objectif de ce rapport est l'approbation par votre assemblée de l'avant-projet définitif de l'opération de restructuration du CRA de Sarre-Union, établi par le groupement de maîtrise d'œuvre AUBRY & LIEUTIER (architecte mandataire) pour un montant prévisionnel global d'opération de 3 200 000 €TTC (valeur juillet 2024).

1. Présentation de l'objet

Comme indiqué ci-dessus, le site actuel de Sarre-Union présente de nombreuses carences fonctionnelles et techniques auxquelles il convient de remédier.

Pour rappel, la mission de maîtrise d'œuvre concernant ce projet incluait initialement les restructurations partielles des CRA de Bouxwiller et Sarre-Union.

A l'issue de la concertation en phase préprogramme, des scénarios de restructuration avaient été élaborés et présentés en comité de pilotage le 08 février 2019. Le programme avait été validé lors de la Commission Permanente du 08 juillet 2019 (rapport CP/2019/322).

Le Comité de Pilotage qui s'est réuni le 28 septembre 2022 pour l'examen de la phase APS a décidé de ne plus poursuivre l'opération de restructuration du CRA de Bouxwiller. En effet, l'évolution des besoins recensés pour le site de Sarre-Union après diagnostic a fortement évolué. En parallèle, la localisation du site de Bouxwiller s'est révélée peu pertinente, ce qui a conduit à réorienter les investissements vers le site de Sarre-Union uniquement.

2. Description du besoin

Le projet soumis à votre approbation, répond aux besoins identifiés par la maîtrise d'ouvrage, en concertation avec les utilisateurs. Le cabinet d'architecture AUBRY & LIEUTIER mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre a ainsi ajusté le périmètre des interventions prévues à plusieurs reprises afin de satisfaire au mieux ces besoins, dans un souci d'optimisation budgétaire.

Les interventions prévues sont les suivantes :

- démolition/reconstruction de nouveaux garages/ateliers (y compris désamiantage) ;
- construction d'une aire de lavage ;
- pose d'une gouttière sur l'abri à sel ;
- remplacement des portes sectionnelles du hangar avec ouverture motorisée ;
- construction d'un abri couvert pour les véhicules équipés en service hivernal ;
- remplacement de la station saumure ;
- mises aux normes de la station-service.

A noter que les travaux proposés seront réalisés en site occupé. Un découpage de l'opération en phases permettant d'assurer la continuité de service, la gestion des flux et la séparation des zones de chantier des activités du centre sera étudié et mis en œuvre.

3. Evolutions du projet entre le programme et l'Avant-Projet Définitif

Le coût prévisionnel initial des travaux s'élevait à 1 100 000 €HT (valeur juillet 2019) pour le site de Sarre-Union.

ETUDES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE APS et APD

3.1 les augmentations

Phase Avant-Projet Sommaire (APS)

Le Comité de Pilotage APS du 28 septembre 2022 a validé une augmentation du montant des travaux de **+ 417 913 €HT** (valeur M0 novembre 2019) comprenant notamment :

- Des demandes complémentaires des utilisateurs afin de répondre à l'évolution du référentiel des CRA :
 - ajout d'une travée de garage supplémentaire
 - ajout d'un abri à saleuse supplémentaire
- + 79 103 €HT (valeur M0 novembre 2019)

- Des options validées lors du comité de pilotage de l'APS du 28 septembre 2022 :
 - o plus-value pour usage du bois en façade
 - o ajout de polycarbonate pour augmenter l'éclairage naturel dans les garages
 - o mise à neuf de la station-service (contre une mise aux normes)
 - + 62 655 €HT (valeur M0 novembre 2019)
- Une sous-estimation du montant des travaux au stade du programme :
 - + 276 155 €HT (valeur M0 novembre 2019)

Phase Avant-Projet Définitif (APD)

Les études APD ont connu des évolutions :

- Le projet a fait l'objet de demandes complémentaires par les utilisateurs :
 - o ajout d'une cuve de récupération des eaux pluviales comprenant un surpresseur pour l'aire de lavage
 - o divers travaux d'amélioration fonctionnelle (ajout de portes, points d'eau, etc ...)
 - + 40 554 €HT (valeur M0 novembre 2019)
- Dans le cadre du développement du photovoltaïque, la toiture du bâtiment des garages sera conçue de façon à pouvoir être équipée de panneaux photovoltaïque :
 - + 15 403 €HT (valeur M0 novembre 2019)
- Suite à l'inspection par passage caméra des réseaux enterrés, il s'est révélé nécessaire de remplacer la conduite principale AEP dans son intégralité. L'intégralité des enrobés du site doit être reprise en une passe, afin d'obtenir un rendu sérieux et pérenne :
 - + 112 802 €HT (valeur M0 novembre 2019)
- Ajustement et description des prestations prévues au programme entre APS et APD comprenant notamment :
 - o ajout de coursive en caillebotis + échelle
 - o ajout de lanterneaux supplémentaires
 - o remplacement de la clôture grillagée en limite de propriété
 - + 46 684 €HT (valeur M0 novembre 2019)
- Suite au diagnostic structurel, il s'avère que le remplacement des portes sectionnelles nécessite la reprise ponctuelle de la charpente métal de cet édifice :
 - + 33 881 €HT (valeur M0 novembre 2019)
- Suite au rapport des études de sol G2 AVP effectué en cours d'études (diagnostic plus poussé), il s'avère que les fondations du bâtiment garage doivent être adaptées :
 - + 40 927 €HT (valeur M0 novembre 2019)

Les économies

- Construction d'une station-service hors sol plutôt qu'une station comprenant les cuves enterrées :
 - 26 106 €HT (valeur M0 novembre 2019)

- Simplification du procédé constructif de l'abri saleuse, prévu initialement en tout béton, il a été décidé de réaliser un ensemble en structure métallique avec bac acier support d'étanchéité, sans porte et comprenant un bardage double peau non isolé :
 - 31 862 €HT (valeur M0 novembre 2019)
- Diverses optimisations sur l'ensemble du projet :
 - 116 662 €HT (valeur M0 novembre 2019)

Le projet ainsi présenté à l'issue de l'Avant-Projet Définitif répond à l'ensemble des objectifs fixés par la Collectivité, pour un coût prévisionnel travaux de 1 633 534 €HT (valeur M0 novembre 2019), soit une augmentation de + 533 534 €HT (+48,5%) par rapport au montant validé en phase programme.

4. Conformité réglementaire et contractuelle du dossier

En état, le dossier Avant-Projet Définitif remis au maître d'ouvrage est complet et conforme aux dispositions du code de la commande publique et permet d'arrêter définitivement :

- l'organisation en plans et les surfaces de l'ouvrage ;
- le choix des matériaux et équipements techniques ;
- le coût prévisionnel définitif du coût des travaux.

Il est conforme aux exigences et aux attendus du programme de l'opération.

Le maître d'œuvre respecte les dispositions formelles prévues au Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) et Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) relatives à chaque phase de la mission confiée.

Ce dossier a fait l'objet d'une analyse par la société TECSOL (AMO Photovoltaïque), BUREAU VERITAS (Bureau de Contrôle), BTP CONSULTANTS (Coordinateur SPS), ainsi que les services de la CeA.

5. Forfait de rémunération définitif de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribuée sur la base de 2 opérations à mener :

- Restructuration du CRA de Bouxwiller
- Restructuration du CRA de Sarre-Union

Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont les suivants (valeur M0 novembre 2019) :

Site de Bouxwiller + site de Sarre-Union

Coût prévisionnel des travaux :	2 300 000 €HT
Montant honoraires BASE + missions complémentaires (11.7%)	269 100 €HT

Ils sont répartis de la façon suivante :

Site de Bouxwiller

Coût prévisionnel des travaux :	1 200 000 €HT
Montant honoraires BASE + missions complémentaires (11.7%)	140 400 €HT

Site de Sarre-Union

Coût prévisionnel des travaux :	1 100 000 €HT
Montant honoraires BASE + missions complémentaires (11.7%)	128 700 €HT

La rémunération initiale de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été fixée au stade de la passation du marché à 269 100 €HT (valeur M0 novembre 2019) pour un coût d'objectif travaux établi à 2 300 000 €HT (valeur juillet 2019).

Le périmètre des missions du MOE ayant évolué pour prendre en compte la non poursuite du CRA de Bouxwiller et les évolutions du projet du CRA de Sarre-Union, l'équipe a transmis une proposition de rémunération de 235 616,99 €HT (valeur novembre 2019)

Les adaptations du projet rendues nécessaires par l'évolution des besoins de la Collectivité ont nécessité la réalisation d'études complémentaires décrites ci-dessous qui se sont traduites par la remise de 4 versions d'APD.

- 13 juillet 2023 : remise du dossier APD v1
- 30 août 2023 : remise d'un dossier APD ajusté v2
- 25 mars 2024 : remise d'un dossier APD avec simplifications économiques v3
- 07 juillet 2024 : transmission de compléments APD v4

Après négociation, le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre s'élève à 219 420,69 €HT en phase APD, valeur novembre 2019, et donne lieu à une baisse de -49 679,31 €HT du montant initial du marché de maîtrise d'œuvre (-18.5%).

6. Budget global de l'opération

Travaux	: 1 633 534 €HT
Maîtrise d'œuvre	: 219 421 €HT
Autres prestations intellectuelles (bureau de contrôle, mission sécurité et prévention de la santé, diagnostics...)	: 44 560 €HT
Aléas et tolérance	: 226 035 €HT
Divers	: 126 450 €HT

Total opération : 2 250 000 €HT, soit 2 700 000 € TTC, valeur novembre 2019.

7. Evolution des prix

Compte tenu de l'évolution globale des indices du coût de la construction depuis le début de l'opération, le montant global correspond à :

Travaux	: 1 925 604 €HT (valeur juillet 2024) ;
Maîtrise d'œuvre	: 258 652 €HT (valeur juillet 2024) ;
Total opération	: 2 667 000 €HT, soit 3 200 000 € TTC (valeur juillet 2024).

Enfin il conviendra de prévoir une enveloppe complémentaire pour actualisation et révision des prix à la fin de l'opération, soit 24 mois, calculée sur la base de l'évolution moyenne de l'indice BT01 sur les quatre dernières années, soit +4,3% par an appliqué au montant des travaux : 165 601 €HT, soit 198 722 €TTC.

Une AP d'un montant de 5 271 132,35€ a déjà été votée pour le projet (opération GRAND ANGLE P093O002 T05 et T06, enveloppes P093E01 et P093E02).

8. Calendrier prévisionnel de l'opération

Il est prévu un démarrage des travaux en octobre 2025 pour une durée de 12 mois.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'Avant-Projet Définitif validé techniquement par la Direction de l'Immobilier et des Moyens Généraux ;
- de fixer le coût prévisionnel des travaux à 1 925 604 €HT (valeur juillet 2024) ;
- d'arrêter le montant global de cette opération à la somme 3 200 000 € TTC, valeur juillet 2024 ;

Cette autorisation de programme sera réajustée, si nécessaire, en fonction des révisions et actualisations des prix.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

