

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 20 septembre 2021

N° CP-2021-8-8-1

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Service instructeur

Service grands projets Sud

Service consulté

REGROUPEMENT DES SERVICES DE LA SOLIDARITE DANS L'ANCIENNE GARE DE CERNAY RESTRUCTURATION DU BATIMENT APPROBATION DE L'AVANT PROJET DEFINITIF (A.P.D.)

Résumé : Le regroupement des services de la Solidarité de Cernay dans le bâtiment de l'ancienne gare SNCF a fait l'objet d'une validation par la Commission permanente du 6 juillet 2018.

L'objectif de ce rapport est l'approbation par la Commission permanente de l'avant-projet définitif de l'opération établi par le Cabinet d'architecture HERRGOTT, mandataire du groupement conjoint, pour un coût prévisionnel des travaux de 999 170 € HT, correspondant à un montant d'opération global, fin d'opération septembre 2022, de 1 500 718 € TTC.

1. Préambule

Les services sociaux de la Collectivité européenne d'Alsace sont répartis sur quatre sites sur le territoire de CERNAY-THANN. Le regroupement de ces services dans l'ancienne gare SNCF, acquise auprès de la Ville de CERNAY, a été approuvé par votre assemblée lors de sa séance du 6 juillet 2018.

L'opération comprend la restructuration complète du bâtiment d'une surface de 420 m² utiles auxquels il faut rajouter 150 m² de sous-sol et 180 m² de combles.

Le bâtiment accueillera le Centre Médico-Social et la Maison pour l'Autonomie et l'Intégration des malades Alzheimer (MAIA) de CERNAY et le pôle gériatrique de THANN.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié le 31 octobre 2019 au cabinet HERRGOTT, mandataire de l'équipe.

La phase de mise à nu du bâtiment réalisée fin d'année 2019 a montré de nombreux désordres qui ont fragilisé la charpente et les planchers. Des études complémentaires ont été réalisées pour prendre en compte ces constatations.

Le cabinet HERRGOTT a remis l'Avant-Projet Définitif le 21 avril 2021.

2. Conformité réglementaire et contractuelle du dossier

En l'état, le dossier remis au Maître d'Ouvrage est globalement complet et conforme aux dispositions du code de la commande publique et permet d'arrêter définitivement :

- ❖ L'organisation en plan et les surfaces de l'ouvrage
- ❖ Le choix des matériaux et équipements techniques
- ❖ L'estimation détaillée du coût des travaux.

Il respecte les dispositions prévues aux CCTP et CCAP du marché de Maîtrise d'œuvre qui précisent les dispositions formelles de chaque phase de la mission qui lui est confiée.

Le coût prévisionnel des travaux indiqué dans l'estimation détaillée engage définitivement le maître d'œuvre au titre des taux de tolérance (2 % phase études et 3 % phase travaux).

3. Evolution du coût des travaux entre le programme et l'APD

3.1. Programme Technique Détaillé

Le coût prévisionnel des travaux estimé en phase programme s'élevait à 620 000 € HT.

Ce montant a été estimé avant la mise à nu du bâtiment qui a révélé de nombreux désordres sur la charpente et les planchers. La présence d'humidité au sous-sol du bâtiment a conduit également à prévoir un traitement anticapillarité des murs extérieurs.

3.2. Avant-Projet Sommaire

Le budget travaux réévalué en fonction des diagnostics approfondis réalisés, s'élevait en fin de phase APS à 867 700 € HT (date de valeur janvier 2021).

Les coûts supplémentaires résultant des phases de diagnostic portent principalement sur :

- ❖ Reprise de la charpente bois, couverture et zinguerie : +82 700 € HT
- ❖ Traitement anticapillarité des façades : +120 000 € HT.

Dans le cadre des études d'avant-projet définitif, il a été demandé à la maîtrise d'œuvre d'explorer en priorité les pistes d'économies suivantes :

- ❖ Etudier des solutions de réparation de la charpente par l'utilisation de résine
- ❖ Etudier les possibilités de conserver la couverture tuiles existantes.

3.3. Avant-Projet Définitif

Le budget travaux réactualisé en d'APD s'élève à **999 170 € HT** (Date de valeur avril 2021) soit une augmentation de 131 470 € HT (+15.1%) par rapport à l'APS.

Le montant estimé des travaux se répartit comme suit :

	Montant APS € HT	Montant APD € HT	Différence € HT	Pourcentage d'augmentation par rapport à l'APS
Gros œuvre	30 000	60 768	+30 768	+102%
Charpente bois	77 700	87 927	+10 227	+13%
Couverture zinguerie	60 000	52 042	-7 958	-13%
Menuiserie extérieure	110 000	115 227	+5 227	+4%
Electricité	54 000	69 700	+15 700	+29%
Chauffage Ventilation Sanitaire	111 000	128 984	+17 984	+16%
Plâtrerie	70 000	87 259	+17 259	+24%
Chape	30 000	14 977	-15 023	-50%
Carrelage	10 000	18 597	+8 597	+86%
Menuiserie intérieure	60 000	66 291	+ 6 291	+10%
Serrurerie	25 000	63 211	+38 211	+150%
Peinture	25 000	30 872	+5 872	+23%
Revêtement de sol	25 000	23 604	-1 396	-5%
Traitement façade	50 000	45 315	-4 685	-9%
Echafaudage	10 000	14 294	+4 294	+42%
Traitement anticapillarité	120 000	120 102	+102	+0.1%

En dépit des économies réalisées sur les lots couverture, chape, revêtement de sol et traitement de façade, le budget travaux que présente le maître d'œuvre à l'issue de la phase APD est en dépassement par rapport à l'enveloppe du Programme Technique Détaillé.

Le budget annoncé dépasse ainsi le coût provisoire des travaux qui a servi de base à l'élaboration du montant provisoire de rémunération de la maîtrise d'œuvre.

L'augmentation du coût des travaux s'explique principalement par :

- ❖ Désordres et fragilités du bâtiment (240 000 € HT)
- ❖ Création d'un second escalier pour l'évacuation du personnel de l'étage, demandé par le bureau de contrôle (12 000 € HT)
- ❖ Augmentation généralisée du coût des matières premières, et entre-autres le lot serrurerie qui met en œuvre les protections en fer forgé des fenêtres du rez-de-chaussée et appuis de fenêtres à l'étage (40 000 € HT).

3.4. Commentaires

Le dépassement de l'enveloppe budgétaire initiale des travaux est principalement dû à la découverte de désordres et fragilités lors de la phase de mise à nu du bâtiment. S'agissant d'aléas imprévisibles, il vous est proposé de valider le nouveau montant prévisionnel des travaux APD établi par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Le permis de construire a été déposé en mairie de CERNAY le 6 avril 2021, le délai d'instruction est estimé à 5 mois. Les travaux pourraient débuter au dernier trimestre 2021.

Une subvention de **763 576 €** a été attribuée à ce projet, dans le cadre de la Dotation de Soutien à l'Investissement des Départements (DSID).

4. Budget global de l'opération

Compte tenu des éléments exposés précédemment, le montant de l'opération, toutes dépenses confondues, au stade APD s'élève à **1 500 718 € TTC**.

Ce montant s'entend hors subvention DSID de 763 576 €.

5. Conclusion

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'Immobilier et des Moyens Généraux.
- ❖ D'arrêter l'estimation globale prévisionnelle de l'opération à **1 250 598 € HT**, soit 1 500 717.60 € TTC (arrondis à **1 500 718 € TTC**), sachant qu'une AP (P143E01 – Immobilier CMS – restructurations globales – 1 024 441.97 €) a d'ores et déjà été votée pour le projet ;
- ❖ De fixer le **coût prévisionnel des travaux de restructuration à 999 170 € HT, valeur avril 2021.**

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Frédéric Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY