

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 4 avril 2022

N° CP-2022-4-12-12

N° applicatif 2866

12^{ème} Commission

Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

Service instructeur

Service grands projets Nord

Service consulté

PROPOSITION D'APPROBATION DE L'AVANT-PROJET DEFINITIF DE L'OPERATION DE RESTRUCTURATION DES TOITURES DU COLLEGE DU KLOSTERWALD DE VILLE

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace a retenu le principe de rénover les toitures sinistrées, d'effectuer le ravalement des façades de tous les bâtiments, d'intégrer l'installation de panneaux photovoltaïques et de traiter l'inconfort d'été au collège du Klosterwald de Villé.

L'objectif de ce rapport est l'approbation par votre assemblée de l'avant-projet de l'opération de reprise des toitures du collège du Klosterwald de Villé, établi par le cabinet d'architecture BAUSSAN PALANCHE, pour un coût prévisionnel de travaux de 1 284 000 € HT, correspondant à un montant d'opération global de 1 631 983 € HT (1 960 000 € TTC), fin prévisionnelle des travaux 01/2024.

1. PREAMBULE

Historique et contexte du projet

Le collège du Klosterwald, situé 4 rue Belle Vue à Villé datant de 1969 a été rénové dans sa globalité en 2009 afin de mettre en conformité l'établissement et d'intégrer les besoins fonctionnels.

Dès juin 2010, de nombreuses infiltrations d'eau sont constatées à divers endroits du collège, ainsi que des désordres liés au défaut d'étanchéité.

Malgré différentes réunions amiables et diverses investigations dans le cadre de la garantie de parfait achèvement et de bon fonctionnement, ces désordres se sont aggravés. A la demande du Département du Bas-Rhin, le Tribunal administratif de Strasbourg a ordonné une expertise en 2015. Un rapport a été remis en octobre 2017. Les conclusions de l'expert mettent en avant 20 désordres différents répartis sur l'ensemble du collège.

Le coût de réparation des dommages (hors honoraires d'expert) estimé à 235 705 € TTC a été réparti comme suit :

- total des travaux nécessaires + honoraires expert : 196 300,00 € TTC
- total des dommages consécutifs : 45 600,00 € TTC

A l'appui de ce rapport, et après échec d'une tentative de règlement amiable avec les entreprises identifiées par l'expert comme à l'origine des désordres, le Département a saisi le Tribunal administratif d'un recours en indemnité sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs.

Par décision du 17 juin 2021 modifiée le 12 juillet 2021, le tribunal a fait droit à cette requête en condamnant les entreprises mises en cause et leur assureur respectif à indemniser la Collectivité européenne d'Alsace à hauteur de 262 580 €.

Sur la base du rapport d'expertise, la Collectivité européenne d'Alsace a lancé une étude de maîtrise d'œuvre pour reprendre les travaux. Ces études ont mis en évidence que :

- le scénario minimaliste de l'expert se limitait à des reprises ponctuelles au droit des désordres d'étanchéité et à la réparation des dommages consécutifs. Le maître d'œuvre a averti la collectivité que cette proposition n'était pas fiable pour les raisons suivantes :
 - elle ne permettait pas de garantir la pérennité des toitures et des façades du collège qui se dégradent prématurément ;
 - l'estimation des travaux de reprises envisagés était largement sous estimée par l'expert avec un coût d'opération de 445 000 € TTC comparé au 235 705 € TTC estimé par l'expert ;
 - **l'équipe se désengagerait de toute responsabilité quant à l'exécution de tels travaux.**

Une nouvelle faisabilité a été proposée afin d'inscrire une intervention dans la durée.

Elle intègre les travaux suivants :

- le remplacement des étanchéités de toutes les toitures sinistrées,
- le remplacement de la toiture de l'externat restructuré et mise en conformité des relevés d'étanchéité,
- la dépose de la pergola en bois de la terrasse de la demi-pension dégradée,
- le ravalement de toutes les façades du bâtiment extension ainsi que celle de l'externat restructuré,
- l'exécution les travaux de second œuvre nécessaires (dommages collatéraux liés aux infiltrations d'eau),
- l'intégration du déploiement du plan photovoltaïque,
- la prise en compte de l'inconfort d'été.

L'estimation du montant des travaux pour ce scénario était de 1 160 000,00 € HT pour un montant d'opération de 1 740 000,00 € TTC.

Sur le périmètre de ce nouveau programme, le lancement d'une nouvelle mission de maîtrise d'œuvre a été retenu.

La Collectivité européenne d'Alsace a attribué en juin 2021 un nouveau marché de maîtrise d'œuvre au cabinet d'architecture BAUSSAN/PALANCHE :

- Cabinet d'architecture BAUSSAN PALANCHE, architectes mandataires
- SBE INGENIERIE, fluides
- GECOBAT, économiste
- WM PROJETS, OPC

L'objectif étant de proposer des solutions d'ensemble tout en ne dénaturant pas l'aspect architectural du collège.

Le dossier d'Avant-Projet a été remis le 24/02/2022. Il a fait l'objet d'une analyse par le service Grands Projets Nord et de l'Assistant à maîtrise d'ouvrage TECSOL spécialisé dans la performance énergétique.

Il est composé :

- du résultat des études de maîtrise d'œuvre ;
- d'une notice descriptive et estimative des travaux ;
- des plans ;
- du phasage des travaux.

Calendrier prévisionnel

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| ➤ Validation AVP | avril 2022 |
| ➤ Dépôt de la déclaration de travaux | mai 2022 |
| ➤ Etudes PRO/DCE | mai à juillet 2022 |
| ➤ Consultation des entreprises | août à octobre 2022 |
| ➤ Démarrage des travaux | novembre 2022 |
| ➤ Livraison prévisionnelle | janvier 2024 |

2. CONFORMITE REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUELLE DU DOSSIER

Le rendu d'avant-projet est conforme :

- à la réglementation applicable ;
- au programme et aux objectifs fixés par le maître d'ouvrage ;
- aux clauses contractuelles du marché du titulaire.

3. EVOLUTION DU COÛT DES TRAVAUX ENTRE LE PROGRAMME ET L'AVP

3.1. Programme

La consultation de maîtrise d'œuvre, réalisée au printemps 2021, a été établie sur la base d'un programme de travaux estimé à 1 160 000 € HT (valeur mars 2021)

3.2. AVP

3.2.1. Les économies

- conservation de l'étanchéité de la toiture n°2 en l'état (bon état)

-23 800 € HT

- conservation de l'étanchéité de la toiture n°16 en l'état (bon état)

-11 300 € HT

3.2.2. Les augmentations

- actualisation du coût des travaux depuis mars 2021 : +5,52% (valeur mars 2022)

+64 000 € HT

- plan photovoltaïque : objectif d'atteindre un indice de production supérieur à 100 kWc

+54 835 € HT

4. FORFAIT DE REMUNERATION DEFINITIF DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

La rémunération initiale de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été fixée au stade de la notification du marché à un taux de rémunération de 10,09% sur une part de l'enveloppe financière affectée aux travaux de 1 160 000 € HT (valeur mars 2021), soit un forfait provisoire de 117 000 € HT.

La maîtrise d'œuvre accepte de maintenir ce forfait provisoire malgré l'augmentation de l'enveloppe financière affectée aux travaux au stade de l'Avant-Projet (AVP).

Après approbation de l'AVP, l'évolution du forfait de rémunération ne donnera pas lieu à la conclusion d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre.

Le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre s'élève par conséquent à 117 000 € HT – valeur date de notification du marché 06/2021.

5. BUDGET GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global prévisionnel de l'opération au stade du programme s'élevait à 1 740 000 € TTC.

A ce stade, compte tenu des éléments exposés précédemment, **le montant de l'opération**, toutes dépenses confondues, **s'élève à 1 960 000 € TTC valeur mars 2022**, soit une variation de + **12,6 %**.

Le coût global prévisionnel de l'opération au stade de l'Avant-Projet Définitif se décompose comme suit :

TRAVAUX, variantes (anciennes options techniques)

incluses (valeur 03/2022)

1 284 000 € HT

PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée, Contrôle Technique, CSPS, CSSI, études préalables, AMO PE, divers diagnostics, ...)

148 363 € HT

DIVERS

Provisions pour révisions des prix, aléas et imprévus, taux de tolérance du contrat de maîtrise d'œuvre, publications, branchements aux réseaux, etc.

199 620 € HT

SOUS-TOTAL HT : 1 631 983 € HT

SOUS-TOTAL TTC : 1 960 000 € TTC

Valeur estimée à la date de la fin d'opération (mars 2022).

En raison de son volume, le projet d'AVP est déposé le jour de la séance sur le bureau de l'assemblée, à la disposition des Conseillers d'Alsace.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver l'Avant-Projet l'Avant-Projet de l'opération de restructuration des toitures du Collège du Klosterwald de VILLE, tel que présenté dans le dossier déposé sur le bureau de votre Assemblée, validé techniquement par la Direction de l'Immobilier et des Moyens Généraux ;
- d'arrêter le budget de cette opération comme suit (estimation globale prévisionnelle maximale de l'opération) :
 - travaux : 1 284 000 € HT ;
 - prestations intellectuelles : 148 363 € HT ;
 - divers : 199 620 € HT ;représentant un **coût global d'opération de 1 631 983 € HT (1 960 000 € TTC)**, en sachant qu'une AP de 1 740 000 € TTC (opération P200O041) a d'ores et déjà été votée pour le projet.
- de fixer le coût prévisionnel des travaux à 1 284 000 € HT, valeur 03/2022.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY