

Rapport du Président

Commission permanente du
jeudi 9 février 2023

N° CP-2023-1-11-1

N° applicatif 5151

11^{ème} Commission

Commission Eurométropole de Strasbourg

Service instructeur

Service grands projets Nord

Service consulté

CONSTRUCTION DU NOUVEAU COLLEGE DU NEUHOF SUR LE SITE DE L'ANCIEN HOPITAL LYAUTEY A STRASBOURG PROPOSITION D'APPROBATION DE L'AVANT-PROJET DEFINITIF

Résumé : Le projet porte sur la construction du nouveau collège du Neuhof sur le site de l'ancien hôpital Lyautey situé à Strasbourg en remplacement de l'actuel collège Solignac peu attractif afin d'en faire un établissement d'excellence.

1. PREAMBULE

CONTEXTE

Le quartier du Neuhof compte 2 collèges dont le collège Solignac. Si son maintien est essentiel pour permettre l'accueil de tous les collégiens du territoire, les difficultés de cet établissement en matière d'attractivité ont amené la Collectivité européenne d'Alsace à proposer une opération qui permettrait de revaloriser le collège Solignac et d'en faire un établissement d'excellence.

Le site du futur collège se situe sur la partie Nord-Ouest de l'îlot de l'ancien hôpital Lyautey. La surface du foncier concerné est de 7525 m².

A l'issue de la concertation en phase préprogramme, des scénarios de construction ont été élaborés et présentés en comité de pilotage le 13 février 2020. Le programme a été validé lors de la Commission Permanente du 22 juin 2020 (rapport CP/2020/160).

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Une relocalisation du collège sur le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey. Ce site, en tête de quartier, proche des transports en commun et à proximité des équipements de la ville, s'inscrit au cœur du programme de renouvellement urbain à l'échelle des quartiers Meinau /Neuhof .
- Créer un nouvel établissement innovant et inclusif, doté d'une identité propre avec une coloration scientifique s'appuyant sur une volonté partagée entre la CeA, le Rectorat, la Ville de Strasbourg et l'Eurométropole, qui rend possible un changement d'orientation du collège.

Le projet de construction comprend les travaux suivants :

- La construction d'un externat pour 600 élèves + SEGPA entièrement aux normes (Accessibilité PMR, sécurité incendie).
- La construction d'un pôle quartier comprenant une salle des parents et une salle polyvalente .
- La création de deux logements dans le bâtiment 26.
- La création d'un parking de 40 places pour le collège.
- La démolition des bâtiments 24 et 25 existants présentant pollution et défauts structurels .
- Le réemploi de matériaux issus de la déconstruction des bâtiments (économie circulaire).

Ce projet est classé en priorité 3 dans le Programme Pluriannuel d'Investissement des collèges.

Le cabinet NUNC architectes, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre a remis les études d'avant-projet définitif (APD) le 19 octobre 2022.

Ce dossier a fait l'objet d'une analyse par la société EMBASE (programmiste), TECSOL (AMO Photovoltaïque), TERRANERGIE (AMO Performance Environnemental et Energétique), SOCOTEC (Bureau de Contrôle), PREV &CO BTP (Coordinateur SPS), ainsi que les services de la CeA.

Le dossier APD est composé d'une notice architecturale, de plans d'architecture, de perspectives, de plans techniques, et de diverses notices d'études spécifiques joints en annexes.

2. CONFORMITE REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUELLE DU DOSSIER

Le projet a été développé pour satisfaire aux exigences réglementaires suivantes :

- la réglementation RE 2020 avec l'objectif d'atteindre un niveau Bâtiment PASSIF PLUS (Besoin de chauffage < 15 kW/m² .an) ;
- la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- la réglementation en matière de sécurité incendie ;
- aux clauses contractuelles du marché du titulaire.

Le projet est également conforme aux attendus du programme de l'opération ainsi qu'aux demandes complémentaires formulées par le maître d'ouvrage après consultation des utilisateurs du collège, et aux prescriptions du PLUI et de l'EMS dans le cadre du projet de QPV du Neuhof.

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

3.1. Programme

Le programme prévoyait un montant de travaux de 16,68 M€ HT (valeur avril 2020).

- A l'issue des premières phases d'études, il a été décidé de confier les travaux de Proto-aménagement (démolition, désamiantage et dépollution des bâtiments 22,24 et 25) à l'EPFA pour un montant prévisionnel de 1 725 949 € HT (valeur M0) soit 1 834 305 € HT (valeur juillet 21).
- La CeA bénéficie des aides de l'EPFA dans le cadre du dispositif friches 2 et 3 d'un montant de 746 731 € HT (valeur M0) soit 793 613 € HT, portant le montant de la part CeA à **1 040 694 € HT (valeur juillet 2021), y compris les prestations de réemploi.**

3.2. Etudes de maîtrise d'œuvre APS et APD

3.2.1 Les augmentations

Sans objet

3.2.2 Les économies

Proto-aménagement porté par l'EPFA :

-979 218 € (valeur 04/2020)

Des optimisations ont été réalisées lors des études APD :

- Optimisation toitures
- Optimisation des réseaux enterrés

-98 148 € (valeur 04/2020)

A la suite de ces différentes incidences, le montant des travaux au stade APD a évolué pour atteindre **15 602 634 € HT (stade APD - valeur avril 2020).**

3.2.3 Divers

Sans objet

3.2.4 Les subventions

Le projet fait l'objet :

- d'un don de la Fondation Timken pour l'aménagement de l'espace 3C par d'un montant de 66 500 € TTC ;
- d'un financement ANRU d'un montant de 1,25 M € TTC ;
- d'une aide de l'EPFA dans le cadre du dispositif friches 2 et 3 d'un montant de 952 335 € TTC (déjà déduit du montant opération).

Une demande de subvention à l'Agence de l'eau Rhin Meuse sera déposée en phase appel d'offre (jusqu'à 60 % des prestations liées à la gestion des eaux pluviales et la favorisation de la biodiversité et 70 % du montant de la part des études concernés par le volet gestion et récupération des eaux pluviales).

3.2.5 Les enjeux énergétiques et environnementaux

Les objectifs de performance énergétique du nouveau collège sont conformes à la réglementation RE 2020 et atteignent l'objectif bâtiment PASSIF PLUS comprenant :

- Un Besoin de chauffage < 15 kW/m² SRE
- Une demande en Ep-R (Energie primaire Renouvelable) < 45 kW/m²SDP,
- Une production d'énergie renouvelable > 60kWh/m²
- Une consommation énergétique ≤ 120 kWhEP/ m²SRE.an pour tous les usages du bâtiment.

Descriptif sommaire des installations mise en œuvre :

Une conception bioclimatique avec un niveau énergétique PASSIVHAUS PLUS :

- une enveloppe thermique performante permettant de garantir de très faibles consommations et d'améliorer le confort des usagers ;
- la mise en place d'une PAC eau/eau sur nappe ;
- une ventilation double flux avec récupération de chaleur et free-cooling nocturne ;
- la pose de panneaux photovoltaïques en toiture d'une puissance de 110kWc permettant de générer des économies d'électricité d'un montant estimé de 9 100 € TTC/an et une revente du surplus de 8 600 € TTC/an.

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 passation du marché à 2 300 108 € HT (valeur avril 2020) pour un coût d'objectif travaux établi à 16,68 M € HT (valeur avril 2020).

Le forfait de rémunération définitif de l'équipe de maîtrise d'œuvre est déterminé en tenant compte :

- de la variation de la masse des travaux à réaliser par le maître d'œuvre conformément aux règles établies par le CCAG applicable, le CCAP du marché et la jurisprudence administrative.

Dans ce cadre, le forfait de rémunération au stade APD est maintenu et ne donne 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 2 300 108 € HT (valeur 04/2020).

5. BUDGET GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global prévisionnel de l'opération au stade du programme s'élevait à 25,03 M€ TTC (valeur avril 2020), soit 28,55 M€ TTC (valeur octobre 2022).

A ce stade, compte tenu des éléments exposés précédemment, **le montant de l'opération**, toutes dépenses confondues, **s'élève à 29 845 000 € TTC valeur fin d'opération (09/2026)**, soit une variation prévisionnelle de + 4,5 %.

Il se décompose comme suit :

TRAVAUX

(valeur avril 2020)

15 602 634 € HT

PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée, Contrôle Technique, CSPS, CSSI, études préalables, divers diagnostics, indemnités de concours,

(valeur avril 2020)

2 523 395 € HT

MOBILIER

(valeur avril 2020)

294 450 € HT

DIVERS

Provisions pour revisions des prix (1 423 000 € HT – hypothèse d’une hausse de 2% par an sur le montant des travaux pendant la phase chantier), aléas et imprévus, taux de tolérance du contrat de maîtrise d’oeuvre, publications, assurances, branchements aux réseaux des concessionnaires, EPFA...

6 449 521 € HT

SOUS-TOTAL HT : 24 870 000 €

(valeur octobre 2022)

SOUS-TOTAL TTC : arrondi à 29 845 000 € TTC

(valeur octobre 2022)

Valeur estimée à la date de la fin d’opération (09/2026)

Ce montant s’entend hors don de la fondation TIMKEN d’un montant de 66 500 € TTC, hors financement ANRU d’un montant de 1,25 M € TTC et hors subvention de l’Agence de l’eau.

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 ;
- d’arrêter le budget de cette opération comme suit (estimation globale prévisionnelle maximale de l’opération) :
 - travaux : **15 602 634 € HT** (valeur avril 2020) ;
 - prestations intellectuelles : **2 523 395 € HT** (valeur avril 2020) ;
 - mobilier : **294 450 € HT** (valeur avril 2020) ;
 - divers : **6 449 521 € HT** ;

représentant un **coût global d’opération de 24 870 000 € HT (arrondi à 29 845 000 € TTC)**, en sachant que, par rapport à l’AP déjà votée (27 000 000 € - 26 973 540 € GRAND ANGLE - opération P199O022 - enveloppe P199E02), une augmentation de 2 845 000 € d’AP est nécessaire pour mener à bien ce projet.

- de fixer le coût prévisionnel des travaux à 15 602 634 € HT (valeur avril 2020).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY