

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 19 février 2024

N° CP-2024-1-11-1

N° applicatif 8790

11^{ème} Commission

Commission Eurométropole de Strasbourg

Direction

Direction de l'immobilier et des moyens
généraux

Service consulté

RESTRUCTURATION DU PÔLE D'ADMINISTRATION SOCIALE DE VERDON A STRASBOURG - VALIDATION DE L'AVANT PROJET DEFINITIF

Résumé : L'objectif de ce rapport est l'approbation par votre assemblée de l'Avant-Projet Définitif de l'opération de restructuration du Pôle d'Administration Sociale, rue du Verdon à Strasbourg, établi par le cabinet d'architecture IOEW de Colmar, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre, pour un coût prévisionnel d'opération de 4 840 000 €TTC, valeur septembre 2023.

1. Présentation de l'objet

Dans le cadre de sa stratégie immobilière, la Collectivité européenne d'Alsace a engagé une démarche d'optimisation de ses implantations pour renforcer les services apportés aux usagers et réduire ses dépenses de fonctionnement.

A ce titre, il a été proposé de réaménager partiellement et d'optimiser les bâtiments 6A, 6B, 6C rue du Verdon et de reprendre la performance énergétique des bâtiments 3, 5 et 7, afin de répondre aux besoins en constante évolution des services et aux enjeux d'économie d'énergie de la Collectivité européenne d'Alsace.

Par délibération du 30 avril 2020, la Commission permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin a approuvé le Programme technique détaillé pour la restructuration du site Verdon.

2. Description du besoin initial et évolution du Programme

Le Programme initial de restructuration portait sur :

- une restructuration sobre de l'intérieur des bâtiments 6A et 6B ;
- la reconfiguration des plateaux du 6C ;

- l'agrandissement de la terrasse pour les repas à l'arrière du bâtiment 6A avec une partie couverte et l'aménagement d'un espace fumeurs abrité ;
- l'aménagement d'un cheminement piétonnier à l'arrière du bâtiment 6C ;
- la création d'un local pour vélos électriques ;
- les travaux portant sur la performance énergétique des bâtiments 3, 5 et 7 rue du Verdon.

Malgré une large concertation en amont, le Programme a dû intégrer des modifications d'aménagements devenues indispensables à l'amélioration substantielle de la qualité du service rendu à l'utilisateur tant en termes d'accueil physique et téléphonique qu'en termes de réduction des délais de traitement dans un contexte d'augmentation constante des dossiers, demandes et nombre de personnes accueillies.

Il s'agissait donc notamment d'optimiser l'aménagement des espaces d'accueil pour fluidifier le parcours de l'utilisateur et par ailleurs aménager des postes de travail supplémentaires pour prendre en compte le renforcement des équipes qui a permis la réduction significative des délais de traitement.

Ainsi le Programme final porte sur :

- une restructuration du bâtiment 6A (travaux plus importants au 2ème étage et au rez-de-chaussée pour l'accueil du public) ;
- la restructuration du rez-de-chaussée du bâtiment 6C (intégrant l'aspect sécurité, anti-agression des personnes) ;
- la création d'un local vélos électriques au 6C ;
- les travaux de performance énergétique des bâtiments 3,5,7
- la création d'un local cycles et la sécurisation du patio arrière des bâtiments 3,5,7.

3. Conformité réglementaire et contractuelle du dossier

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

Il respecte les dispositions des Cahiers des Clauses Techniques et Administratives Particuliers du marché de maîtrise d'œuvre.

Il est conforme aux exigences et aux modifications du Programme de l'opération. Il a également pris en compte les réserves formulées à l'issue de la phase Avant-Projet Sommaire.

4. Evolution du coût des travaux entre le Programme et l'Avant-Projet Définitif

Le montant des travaux en phase Programme s'élevait à 2 400 000 €HT, valeur octobre 2020.

Le montant des travaux à l'issue de la phase Avant-Projet Définitif s'élève à 2 561 181 €HT valeur octobre 2020, ce qui représente une hausse de 6,72% par rapport au Programme initial.

Un descriptif détaillé des évolutions de coût est joint en annexe au rapport.

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

La rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre avait été fixée à 436 162 €HT, valeur octobre 2020, pour un coût d'objectif travaux établi à 2 400 000 €HT, valeur octobre 2020, soit un taux de rémunération de 18,17%.

Le contrat incluait notamment la mission Ordonnancement Pilotage et Coordination des travaux ainsi que la préparation, l'organisation et le suivi de l'intégralité des déménagements des agents nécessaires à la gestion des travaux en site occupé.

Le dépassement du coût de l'Avant-Projet Définitif par rapport au Programme d'opération s'élève à 161 181 €HT valeur octobre 2020 et donne lieu à une rémunération complémentaire de la maîtrise d'œuvre, conformément à l'article 7.3 du CCAP.

Le planning initial prévoyait une période de travaux de 20 mois. Compte-tenu des évolutions successives, des reprises d'études et des travaux réalisés en urgence pour répondre aux attentes de la MDPH, cette période est passée à 27 mois.

Au-delà du projet, l'équipe de Maîtrise d'œuvre a également réalisé une étude sur du flex-office et animé différentes réunions pédagogiques à destination des agents sur cette thématique.

Compte tenu de ces éléments, le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre s'élève finalement à 502 732 €HT, valeur octobre 2020, soit un taux de rémunération de 19,63%, donnant lieu à un avenant global de 15,26% par rapport au marché de base.

6. Montant global de l'opération

La décomposition du coût global de l'opération valeur octobre 2020, arrêtée à ce jour est la suivante :

Travaux :	2 561 181 €HT
Maîtrise d'œuvre :	502 732 €HT
Autres prestations intellectuelles (bureau de contrôle, mission sécurité et prévention de la santé, AMO PE...) :	85 827 €HT
Provisions pour aléas (4% du montant des travaux) :	102 447 €HT
Provision pour taux de tolérance sur coût prévisionnel (3% du montant des travaux), tolérance de réalisation (2% du montant des travaux) :	128 059 €HT
Frais divers, déménagements, mobilier :	144 000 €HT

Total général : 3 524 246 €HT, soit 4 229 095 €TTC.

7. Evolution des prix

Compte-tenu de l'évolution des indices du coût de la construction, le montant global de l'opération détaillé ci-dessus correspond en date valeur septembre 2023, date de remise de l'APD à :

- Travaux : 2 953 638 €HT
- Maîtrise d'œuvre : 553 154 €HT
- Total opération : 4 839 745 €TTC, arrondi à 4 840 000 €TTC

En outre, il convient de prévoir une enveloppe pour actualisation et révision des prix, de septembre 2023 jusqu'à la fin de l'opération (soit 27 mois), calculée sur la base de l'évolution moyenne de l'indice BT01 sur les cinq dernières années (de janvier 2018 à décembre 2022), soit 3,5% par an, appliqué au montant des travaux : 201 693 €HT soit 242 032 €TTC, arrondi à 242 000 €TTC.

8. Calendrier prévisionnel de l'opération

Décembre 2023 : dépôt de l'autorisation de travaux et du permis de construire

Septembre 2024 : démarrage des travaux au rez-de-chaussée du 6C

Septembre 2025 : livraison du rez-de-chaussée du 6C

Juillet 2025 : démarrage des travaux de performance énergétique au 3,5,7

Mars 2027 : livraison des travaux de performance énergétique au 3,5,7

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 2 953 638 €HT valeur septembre 2023 ;
- d'arrêter le montant global de cette opération à la somme de 4 840 000 €TTC, date valeur septembre 2023

L'AP déjà votée sur cette opération (opération GRAND ANGLE P028O001 Enveloppe P028E01) est suffisante pour couvrir le montant du projet. Elle sera réajustée ultérieurement si nécessaire, en fonction des révisions et actualisations des prix.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.