

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 15 avril 2024
N° CP-2024-3-14-1
N° applicatif 8983

14^{ème} Commission
Commission Agglomération de Mulhouse

Direction
Direction de l'immobilier et des moyens
généraux

COLLEGE THEODORE MONOD A OTTMARSHEIM - RENOVATION DU GYMNASE - APPROBATION DE L'AVANT PROJET DEFINITIF

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace s'est engagée au travers d'un plan d'investissement ambitieux, à améliorer les performances thermiques de son parc immobilier. Elle souhaite également offrir aux collégiens alsaciens des conditions d'apprentissage optimales, y compris pour la pratique sportive. Dans ce contexte, il vous est proposé aujourd'hui d'approuver l'Avant-Projet Définitif de l'opération de rénovation du gymnase du collège Théodore Monod d'Ottmarsheim propriété de la CeA, établi par le cabinet d'architecture S&I Architectes, qui répond à ces deux objectifs. Le montant prévisionnel global de cette opération, qui bénéficie d'une participation de l'Etat sous la forme d'une subvention "fonds verts" à hauteur de 900 000 €, est fixé à 2 734 000 €TTC, valeur décembre 2023.

1. Présentation de l'objet

Le collège Théodore Monod d'Ottmarsheim compte un peu moins de 400 élèves à la rentrée 2023. Il a la particularité de disposer, dans son enceinte, d'un gymnase propriété de la collectivité permettant d'accueillir deux classes en simultané à chaque heure de cours, en éducation physique et sportive. Ainsi, le collège utilise à pleine capacité et en premier lieu cette installation sportive (gymnase - tout juste dimensionné - en hiver et plateau sportif en été), et utilise également d'autres installations sportives de la commune et de l'agglomération (salle polyvalente, stade municipal ...). Une seule association sportive (d'escalade), pour laquelle une convention de mise à disposition est en cours de renouvellement de signature, fait aujourd'hui usage de ce gymnase en dehors des heures utilisées par le collège.

C'est dans la perspective de créer les meilleures conditions de réussite pour les collégiens et de conforter l'usage du gymnase, que l'opération de rénovation de cet équipement, dont l'enveloppe technique est particulièrement peu performante et les installations vétustes, a été inscrite au Plan Pluriannuel d'Investissement de l'immobilier des collèges.

2. Description du besoin et évolution entre le programme et l'APD

Le programme de rénovation prévoyait la reprise complète du clos-et-couvert avec un traitement thermique de l'enveloppe du bâtiment (façades, menuiseries, étanchéité), et des équipements techniques (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), pour un coût prévisionnel de 1 135 000 €HT, valeur août 2021.

Il incluait également des modifications de cloisonnements des vestiaires et des mises à niveau des parachèvements afin de répondre à la réglementation et de pérenniser l'équipement sportif.

Les besoins ont évolué durant les phases de diagnostic et d'études d'avant-projet pour répondre aux nouvelles orientations de la collectivité en matière de production d'électricité photovoltaïque, inclure les sujétions issues des diagnostics techniques complémentaires (diagnostics structures et réseaux enterrés) et répondre aux demandes des Architectes des Bâtiments de France. Des mises à niveau non prévues initialement s'avèrent aujourd'hui nécessaires.

La réponse produite en phase Avant-Projet Définitif (APD) intègre ces mises à niveau et permet de répondre favorablement aux besoins d'enseignement sportif, par le réaménagement des espaces vestiaires et parties communes ainsi que l'amélioration des performances acoustiques et techniques des locaux.

L'APD propose ainsi un bâtiment restructuré et complètement rénové répondant à l'ensemble des besoins identifiés, pour un coût prévisionnel travaux de 1 599 572 €HT valeur août 2021, soit une augmentation de 464 572 €HT (soit + 40,93 %) par rapport au montant validé en phase programme.

3. Conformité réglementaire et contractuelle du dossier

En l'état, le dossier 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 ;
- l'estimation détaillée du coût des travaux.

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. Il est conforme aux exigences et aux attendus du programme initial de l'opération. Il a également pris en compte les nouveaux besoins et les réserves formulées à l'issue de la phase d'Avant-Projet Sommaire (APS).

Des observations portant sur des aménagements ponctuels ou des descriptifs techniques ont été transmis au maître d'œuvre. Ces modifications ne nécessitent aucun réajustement de l'estimation et seront intégrées dans les phases d'études ultérieures.

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

La rémunération initiale de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été fixée à 11,26 % du montant travaux, soit 127 817,50 €HT valeur août 2021.

Au vu du travail conséquent fourni par la maîtrise d'œuvre sur les travaux supplémentaires validés à l'APS, il est légitime de rémunérer les phases Diagnostic (DIAG) et APS sur la consistance des travaux validés lors de ces phases. De même, pour les phases d'études de conception, selon un taux d'honoraire renégocié.

Ainsi, le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre s'élève à 158 390 €HT en phase APD, valeur août 2021, soit un taux de rémunération de 9,90 %, donnant lieu à un avenant global de + 30 573 €HT par rapport au montant initial du marché de maîtrise d'œuvre (+ 23,92 %).

5. Montant global de l'opération

Travaux	1 599 572 € HT
Mur d'escalade (déjà réalisé)	68 051 €HT
Mobilier	13 610 €HT
Maîtrise d'oeuvre	158 390 € HT
Autres prestations intellectuelles (bureau de contrôle, mission sécurité et prévention de la santé)	8 562 € HT
Aléas et taux de tolérance	218 673 € HT

Total opération : 2 066 858 € HT, soit 2 480 230 € TTC, valeur août 2021

6. Subvention :

L'opération bénéficie de la participation de l'Etat sous la forme d'une subvention « fonds verts » à hauteur de 900 000 €, selon l'arrêté 2023 n°RENO10-42 du 03/11/2023.

7. Evolution des prix :

Compte tenu de l'évolution des indices du coût de la construction, le montant global de l'opération détaillé ci-dessous, correspond à :

Travaux : 1 763 000 € HT

Maîtrise d'oeuvre : 174 563 € HT

Total opération : 2 733 485 € TTC, arrondi à 2 734 000 € TTC, valeur décembre 2023

Enfin, il conviendra de prévoir une enveloppe complémentaire pour actualisation et révision des prix, de décembre 2023 à la fin d'opération, soit 22 mois, calculée sur la base de l'évolution moyenne de l'indice BT01 sur les cinq dernières années, soit 3,8% par an, appliquée au montant des travaux : 122 822 €HT, soit 147 000 € TTC.

8. Calendrier prévisionnel de l'opération

Il est prévu un démarrage des travaux en octobre 2024 pour une réception en octobre 2025 (12 mois). Les interventions sont phasées et se dérouleront en site occupé.

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, tel qu'il figure sous forme de synthèse en annexe au présent rapport ;
- de fixer le coût prévisionnel des travaux à 1 763 000 €HT, valeur décembre 2023
- d'arrêter le montant global de cette opération à la somme de 2 734 000 €TTC, valeur décembre 2023.

Afin de couvrir le montant global de l'opération, l'autorisation de programme (AP) déjà votée sur ce projet, d'un montant global de 1 927 420 € (opération CORIOLIS 2018 B112 55606 de 90 420 € et opération Grand Angle P2000029 d'un montant de 1 837 000 €) devra faire l'objet d'un réajustement en DM1, à hauteur de 2 734 000 € (soit +806 000 €), sous réserve de la disponibilité des crédits puis ultérieurement si nécessaire, en fonction des révisions et actualisations de prix.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.