

Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 20 juin 2024
N° CP-2024-5-14-1
N° applicatif 9686

14^{ème} Commission

Commission Agglomération de Mulhouse

Direction

Direction de l'immobilier et des moyens
généraux

Service consulté

COLLEGE WOLF A MULHOUSE - RESTRUCTURATION PARTIELLE - 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. Dans ce contexte, il vous est proposé aujourd'hui d'approuver l'Avant-Projet Définitif de l'opération de restructuration de l'ancien bâtiment du collège Wolf à Mulhouse, établi par le cabinet d'architecture S&Bau 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 1 350 000 €, est fixé à 4 634 580 €TTC, valeur février 2024.

1. Présentation de l'objet

Le collège Wolf de Mulhouse compte un peu moins de 500 élèves à la rentrée 2023. Il est enclavé dans un tissu urbain contraignant les espaces existants et présente, au niveau du bâtiment historique de 1903, un état général vétuste des parachevements et des installations techniques. Les pôles d'enseignement, la vie scolaire et les sanitaires des élèves sont dispersés et rendent le fonctionnement de l'établissement difficile. Une première opération a eu lieu de 2009-2012 avec notamment la construction d'un nouveau bâtiment pour l'administration.

C'est dans la perspective de créer les meilleures conditions de réussite pour les collégiens, que l'opération de restructuration de l'ancien bâtiment, dont l'enveloppe thermique est particulièrement peu performante et les installations vétustes, a été inscrite au Plan Pluriannuel d'Investissement de l'immobilier des collèges. Cette nouvelle intervention permettra d'achever la mise à niveau de ce collège.

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

Le programme de restructuration de l'ancien bâtiment prévoyait l'amélioration fonctionnelle des espaces de l'ancien bâtiment, la création d'un nouveau bloc sanitaires élèves, la rénovation des façades du nouveau bâtiment mais également le remplacement d'équipements techniques (Système de Sécurité Incendie et chaudières). Le coût prévisionnel initial était de 1 670 000 €HT, valeur juin 2021.

Il incluait également des modifications de cloisonnements et des mises à niveau des parachèvements de certains espaces du nouveau bâtiment afin de répondre à la réglementation et de pérenniser l'immobilier de cet établissement.

Les besoins ont évolué durant les phases de diagnostic et d'études d'avant-projet. La réponse permet d'améliorer d'avantage les performances énergétiques et d'inclure les sujétions issues des diagnostics techniques complémentaires (bilan de puissances et études thermiques, étude structure, étude de sûreté) tout en intégrant les demandes des Architectes des Bâtiments de France. Ces mises à niveau non prévues initialement s'avèrent aujourd'hui nécessaires.

L'étude produite en phase Avant-Projet Définitif (APD) intègre ces mises à niveau et permet de répondre favorablement aux besoins d'enseignement, aux réglementations au titre de la conformité incendie et de l'accessibilité, aux économies d'énergies mais également aux contraintes de sécurité.

L'APD propose ainsi un bâtiment historique restructuré et complètement rénové répondant à l'ensemble des objectifs, un nouveau bloc sanitaires élèves répondant aux référentiels de la collectivité et un patrimoine pérennisé pour un coût prévisionnel travaux de 2 540 000 €HT valeur juin 2021, soit une augmentation de 870 000 €HT (soit + 52,11 %) par rapport au montant validé en phase programme.

La principale augmentation est justifiée par la mise en œuvre d'isolation intérieure dans l'ancien bâtiment, d'une isolation extérieure complémentaire sur le nouveau bâtiment et un remplacement de l'ensemble du système de chauffage et de distribution de l'ancien bâtiment. Il s'agit d'un investissement d'environ 400 000 €HT, pour un temps de retour estimé à 12-15 ans compte tenu du prix actuel de l'énergie, permettant d'une part de limiter la consommation de gaz de l'établissement tout en apportant un confort nouveau aux utilisateurs et d'autre part de bénéficier d'une subvention « Fonds Verts ».

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) et pendant l'élaboration de l'Avant-Projet-Définitif (APD).

Des observations portant sur des aménagements ponctuels ou des descriptifs techniques ont été transmises au maître d'œuvre. Ces modifications sont intégrées dans l'estimation proposée et seront détaillées dans les phases d'études ultérieures, sans réajustement du montant estimé.

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 11,765 % du montant travaux, soit 196 478,53 €HT valeur juin 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 264 823 €HT en phase APD, valeur juin 2021, soit un taux de rémunération de 10,42 %, donnant lieu à une augmentation 68 344,94 €HT du montant initial du marché de maîtrise d'œuvre (+ 34,78 %).

5. Montant global de l'opération

Travaux : 2 540 287 €HT

Acquisition de modulaires (déjà réalisé) : 153 377 €HT

Mobilier : 143 511 €HT

Maîtrise d'œuvre : 264 823 €HT

Autres prestations intellectuelles (bureau de contrôle, mission sécurité et prévention de la santé, diagnostics...) : 48 211 €HT

Aléas et taux de tolérance : 313 933 €HT

Total opération : 3 464 142 €HT, soit 4 156 971 €TTC, valeur juin 2021

6. Subvention

L'opération bénéficie de la participation de l'Etat sous la forme d'une subvention « fonds verts » à hauteur de 1 350 000 €, selon l'arrêté 2023 n° RENO 10-41 du 03/11/2023. Elle a été motivée par le choix de l'amélioration des performances thermiques.

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 : 2 832 150 €HT

Acquisition de modulaires (déjà réalisé) : 171 000 €HT

Mobilier : 160 000 €HT

Maîtrise d'œuvre : 295 250 €HT

Autres prestations intellectuelles (bureau de contrôle, mission sécurité et prévention de la santé, diagnostics...) : 53 750 € HT

Aléas et taux de tolérance : 350 000 €HT

Total opération : 3 862 150 €HT, arrondi à 4 634 580 €TTC, valeur février 2024

Enfin, il conviendra de prévoir une enveloppe complémentaire pour actualisation et révision des prix, de février 2024 à la fin d'opération, soit 30 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 : 269 054 €HT, soit 322 865 €TTC.

8. Calendrier prévisionnel de l'opération

Il est prévu un démarrage des travaux en décembre 2024 pour une réception en septembre 2026 (30 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 2 832 150 €HT, valeur février 2024
- d'arrêter le montant global de cette opération à la somme de 4 634 580 €TTC, valeur février 2024.

Afin de couvrir le montant global de l'opération, l'autorisation de programme (AP) déjà votée sur ce projet, d'un montant global de 3 000 000 € (opération CORIOLIS 2019 B112 59638 de 207 572 € et opération Grand Angle P2000028 d'un montant de 2 792 428 €) devra faire l'objet d'un réajustement en DM de 1 634 580 € (DM1 en cours: 1 069 238 € et DM2 : 565 342 €), 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.

.