

DÉPARTEMENTAL DU BAS-RHIN
Place du Quartier Blanc
67000 STRASBOURG

ÎLOT FOCH – HAGUENAU
Aménagement du siège de la Délégation Territoire
Nord du Département



SYNTHÈSE DU PROGRAMME TECHNIQUE DÉTAILLÉ

Février 2017

1 PRÉSENTATION ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

1.1 Préambule

Le Département du Bas-Rhin dispose de plusieurs sites sur Haguenau accueillant différents services territorialisés.

Il est par ailleurs propriétaire des bâtiments désaffectés de l'ancien collège FOCH, 13 rue du Maréchal FOCH, inoccupés depuis la rentrée scolaire 2014, date de l'emménagement du collège dans ses nouveaux locaux.

Aujourd'hui, le Département souhaite revaloriser son patrimoine bâti et regrouper une partie de ses services territorialisés au sein d'une même entité avec un périmètre plus restreint, objet de ce présent programme.

1.2 Contexte : implantation actuelle des services du Département à Haguenau

Les services territorialisés du Département du Bas-Rhin sur Haguenau ville, sont actuellement répartis sur 4 sites principaux:

- La Délégation du Territoire Nord et la Mission Enfance et Famille, 3 rue des Sœurs, soit 35 agents*, site en location pour un loyer annuel de 280 000 €.
- L'UTAMS (Unité Territoriale d'Aide Médico-Sociale), occupant une propriété du Département, 11 boulevard de l'Europe, soit 27 agents*.
- Le Centre Technique, 2 route de Schweighouse, occupe un site propriété du Département, soit 20 agents*.

Par ailleurs l'ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique), soit 22 agents*, est locataire de surfaces de bureaux auprès de la Ville de Haguenau au 24 rue du Maire André Trabant pour un loyer annuel de 82 000 € hors charges.

*Actualisation des effectifs en janvier 2017

Le Département est également propriétaire des bâtiments désaffectés de l'ancien collège FOCH, 13 rue du Maréchal FOCH.

1.3 Définition des objectifs

Les objectifs de l'opération sont les suivants:

- Regrouper sur un seul et unique site l'ensemble des agents des services territorialisés du Conseil Départemental, hors Centre Technique, sur Haguenau, en incluant les agents de l'ATIP.
- Revaloriser le patrimoine bâti du Département en réhabilitant le bâtiment F de l'ancien collège Foch.

1.4 Présentation du projet

L'opération consiste à restructurer l'un des trois bâtiments de l'ancien collège, appelé **bâtiment F**. Ce bâtiment, à usage successif de couvent puis de collège, a été construit en 1717. Il est édifié en R+1 + combles et présente une surface développée d'environ 4000 m². Le bâtiment est constitué aujourd'hui de salles de classe et de bureaux de l'administration de l'ancien collège.

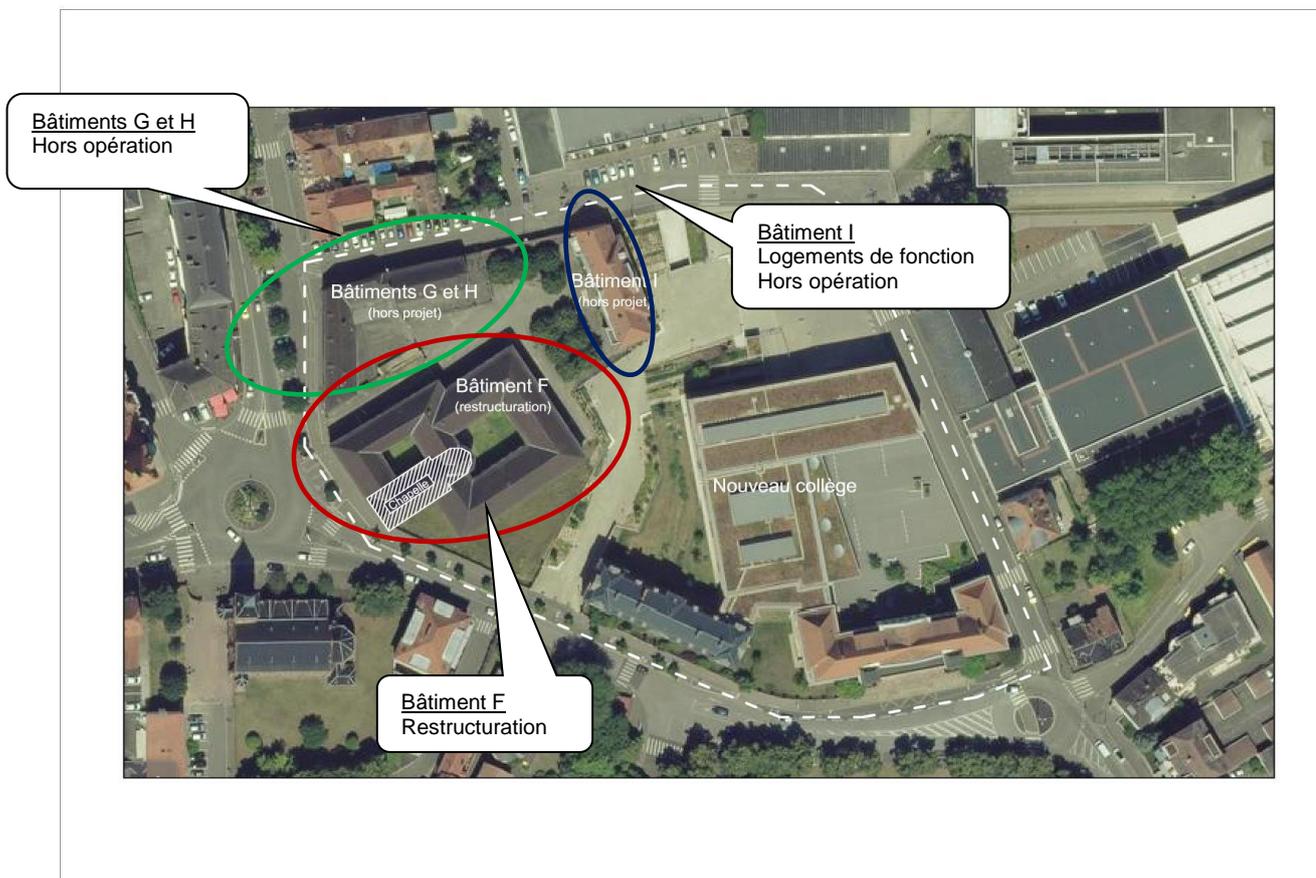
Il est destiné à faire l'objet d'une restructuration en RDC et en R+1 afin d'y accueillir les services de l'Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale, la Délégation du Territoire Nord, la Mission Enfance et Famille ainsi que les services de l'ATIP.

Une réflexion sera poursuivie afin d'étudier l'intégration du bureau d'étude du Service Technique Territorialisé et l'accueil de la Maison des Aînés dans le programme général.

La Maison des Aînés a pour objet d'apporter sur un lieu unique toutes les réponses utiles aux séniors et à leurs familles, en termes de loisirs, mais aussi de gestion de la dépendance. Elle accueille l'ensemble des partenaires soit de manière permanente (ESPAS, MAIA,...) soit sous forme de permanences régulières (CCAS, CAF,...).

Il convient de préciser que le Département du Bas-Rhin n'est pas propriétaire de l'intégralité du bâtiment F. L'ancienne chapelle du couvent demeure propriété de la ville de Haguenau est hors cadre de l'opération.

2 ANALYSE DU SITE



Plan masse

L'ancien collège Foch est situé 13 rue du Maréchal Foch à Haguenau. Il fait partie de l'ilot Foch sur lequel est implanté le nouveau collège Foch, au cœur d'un quartier en pleine mutation.

L'ensemble immobilier de l'ancien Collège est constitué de 3 corps de bâtiments :

- **Le bâtiment F**, ancien collège à proprement parler, constitué de salles de classe et de bureaux de l'administration, destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration dans le cadre du présent programme,
- Les bâtiments G et H, souvent qualifiés de « petit lycée », constitués de divers locaux techniques hétérogènes, CDI, salle de restauration, etc... (Hors périmètre opération),
- Le bâtiment I, constitué de 4 logements de fonction (Hors périmètre opération).

3 ÉTAT DES LIEUX DU BÂTIMENT F

3.1 Le bâtiment F

Ce bâtiment, élément principal du Collège, est un ancien couvent des Annonciades. Il est aujourd'hui inoccupé. L'ancienne chapelle, propriété de la Ville, sert de salle d'exposition annexe au musée historique voisin.

Ce bâtiment est constitué de deux niveaux et d'un niveau de combles (R+1+combles). Sa sous-station est reliée au réseau de chauffage urbain en sous-sol



Façade ouest



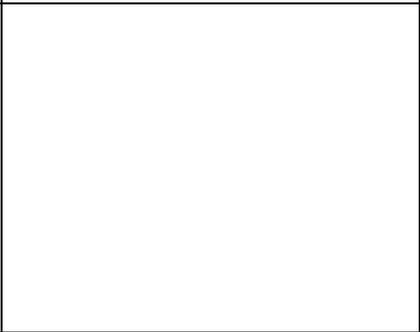
Façade rue du Maréchal FOCH.



Façade est

3.2 Diagnostic visuel

<p>Structure</p> <ul style="list-style-type: none"> - Façades porteuses avec porteurs intermédiaires longitudinaux et transversaux. - Eléments porteurs supportant des systèmes de voûtes en arc de cloître en rez-de-chaussée et arcs en plein cintre - Maçonnerie - Colonnes métalliques 		
<p>Circulations Verticales</p> <p>2 escaliers intérieurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Escalier principal en bois - Escalier de secours métallique extérieur - Pas d'ascenseur <p>Accessibilité PMR non assurée</p>		
<p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> -Enduit -Encadrement fenêtres et portes en pierre de taille -Effritement des enduits de pierres 		

<p>Menuiserie extérieure</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menuiseries PVC double vitrage - Portes bois 		
<p>Menuiseries Intérieures</p> <ul style="list-style-type: none"> -Portes bois -Banque d'accueil -Placards et vitrines - Jour entre certaines portes et les huisseries -Parement des allèges en boiserie 		
<p>Plafonds</p> <ul style="list-style-type: none"> -Plafonds peints -Faux plafond 		
<p>Sols</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carrelage - Tomette en terre cuite - Parquets cirés - Parquet stratifié - Revêtement PVC - Seuils de portes rehaussés -accessibilité PMR non assurée 		

<p>Revêtements muraux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Papier peint - Faïence - Boiseries - Dégradations des murs des circulations dues au frottement des sacs 		
<p>Chauffage</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment relié à la chaufferie bois - Sous-station en sous-sol - Radiateurs fonte 	
<p>Electricité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eclairage encastré ou suspendu 	<p>Réseau électrique à revoir Certains équipements obsolètes</p>
<p>Plomberie / sanitaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sanitaire en RDC et R+1 	<p>A modifier</p>

3.3 Surfaces existantes et taux d'occupation

Les tableaux ci-après indiquent les surfaces des locaux existants du bâtiment F. L'indication du taux d'occupation théorique des locaux est basée sur la norme NF X 35-102 relative aux dimensions des espaces de travail en bureau.

- **REZ DE CHAUSSEE**

Bureau ou local (repère sur plan)	Surfaces (en m²)		Taux d'occupation potentiel	Bureau ou local (repère sur plan)	Surfaces		Taux d'occupation potentiel
V001	35,42		3	Sas 2		8,43	
V002	40,50		3	V 015		5,90	
Principal	22,95		2	Escalier 1		26,90	
Principal 2	8,19			V 016	16,19		1
Escalier 2		36,50		Sas 3		7,50	
V 003	14,27		1	V 017	36,77		3
Technique		5,11		V 018	37,06		3
V 006	62,19		5	V 019	38,23		3
Détente	10,98			V 020	37,95		3
V 007		8,11		V 021	9,01		
Entretien		2,94		Local jardin		9,20	
Entretien 2		1,79		V 022	57,22		5
V 008 Sanitaires		12,04		V 023	16,34		1
V 009 Sanitaires		12,57		Couloir 1		90,36	
V 011	45,81		4	Couloir 2		26,90	
V 012	33,69		3	Couloir 3		101,21	
V 013	50,57		4	Placard couloir 3		2,26	
Vie scolaire	19,64		1	Couloir 4		30,84	
V 014	12,85		1	Placard couloir 4		2,17	
Sas 1		4,67		TOTAL	605,83	395,40	46



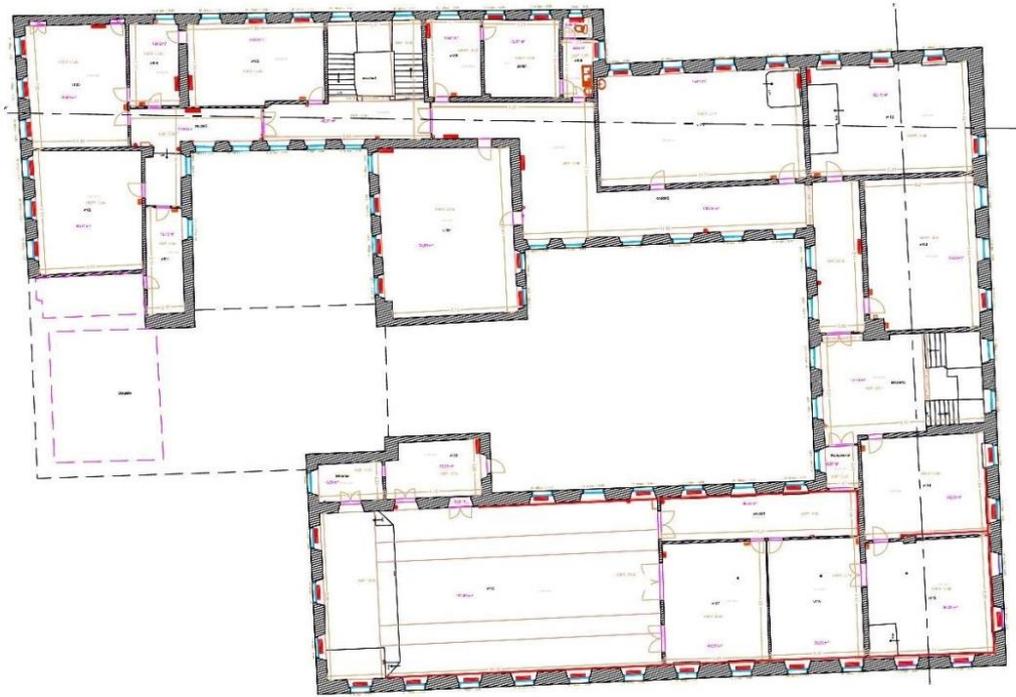
PLAN REZ-DE-CHAUSSE EXISTANT 978 m² SU

NOTA : présence au RDC de deux cours intérieures (Hall + Atrium), susceptibles de faire l'objet de transformation en bureaux ou en locaux communs, représentant une surface additionnelle de 313 m². Par ailleurs les larges circulations représentent environ 1/3 de la surface totale et des murs de forte section contraignent l'aménagement de l'espace.

NIVEAU 1

Le R+1, est moins contraint tant en terme de circulations, qui représentent quand même 20 % de sa surface totale, qu'en terme de section de murs. Il accueille de surcroît « la grande salle » de 200 m², libre de tout cloisonnement rendant ainsi la restructuration plus aisée.

BÂTIMENT F							
1ER ÉTAGE							
Bureau ou local (repère sur plan)	Surfaces (en m ²)		Taux d'occupation potentiel	Bureau ou local (repère sur plan)	Surfaces		Taux d'occupation potentiel
V 101	13,13		1	V 113	55,36		5
V 102	43,12		3	Escalier 2		52,59	
V 103	40,66		3	Dégagement		4,97	
V 104	13,62		1	V 114	42,29		3
V 105	37,02		3	V 115	50,23		4
Escalier 1		46,37		V 116	38,20		3
V 106	13,94		1	V 117	42,27		3
Prof 1	19,87		1	V 118	192,69		17
V 108		6,25		Débarras		8,59	
Toilettes		2,02		V 119	17,33		1
V 109	74,65		6	Couloir 1		30,48	
V 111	75,44		6	Couloir 2		102,15	
V 112	60,13		5	Couloir 3		22,85	
				TOTAL	829,95	276,27	66



PLAN NIVEAU 1 EXISTANT 1007 m² SU

NOTA : Les combles situées au R+2 sont totalement aveugles et ne seront pas concernés par cette restructuration excepté en cas d'intervention patrimoniale nécessaire pour le clos et couvert ou pour l'amélioration thermique du bâti.

Récapitulatif des surfaces

Bâtiment F	Surface utile (m ²)	Circulation (m ²)	Surface totale (m ²)
Sous-Sol	529	17	546
Rez-De-Chaussée	673	305	978
1er Étage	782	225	1007
Combles	1150	21	1171

Les surfaces sont calculées hors surface chapelle.

4 DÉFINITION DES BESOINS

4.1 Effectifs des services au 01/03/2016

L'ensemble des effectifs des services du Département et de l'ATIP sur la ville de Haguenau pouvant être concernés par cette restructuration s'établit ainsi :

Maison du Conseil Départemental - Direction Territoire Nord (DTN)	
Service	Effectif
Espace d'Accueil Séniors (ESPAS)	2
Maison pour l'Autonomie et l'Intégration des malades d'Alzheimer (MAIA)	5
Service de Protection de l'Enfance (SPE)	16
Direction du Territoire Nord (DTN)	8
Élus	2
Stagiaires / Personnel de passage	4
TOTAL	37

Unité Territoriale d'Action Médico-Sociale	
Service	Effectif
Mission d'action sociale de proximité	17
Protection Maternelle et Infantile	6
Service de Protection de l'Enfance	8
Stagiaires / Personnel de passage	1
Autre	2
TOTAL	34

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique	
Service	Effectif
Application du Droit des Sols	12
Droits des sols	2
Etude - Projet	4
Direction	1
Autre	3
TOTAL	22

Effectifs au 1^{er} mars 2016 :

DTN + UTAMS+ ATIP : 93 agents.

Pour mémoire, l'effectif du bureau d'étude du Service Technique Territorialisé est de 10 agents.

La question des effectifs de la Maisons des Aînés restera à déterminer en fonction des besoins et des réflexions en cour.

NOTA : Les effectifs annoncés sont les effectifs minimums à prendre en compte. Ces chiffres seront réactualisés au début des études.

5 DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

5.1 Travaux envisagés

Outre le cœur de l'intervention que constitue le réaménagement intérieur du bâtiment afin d'y accueillir les services du Département, l'opération intègrera également les travaux nécessaires à la mise à niveau des installations techniques, à la mise en sécurité et en conformité du bâtiment (sécurité incendie et accessibilité handicapés) ainsi qu'à la mise aux normes par rapport aux réglementations thermiques et phoniques en vigueur.

Le traitement des façades existantes sera pris en compte dans le programme d'interventions. Par ailleurs, afin de garder le caractère patrimonial du bâtiment il est prévu de conserver et réutiliser en priorité certains éléments existants quand cela sera possible: carrelage ancien des circulations, escalier monumental en bois ...

Le parking du collège Foch dispose de 40 places réservées au personnel du Département, avec une réserve de 10 places supplémentaires environ au sein de ce même parking.

Un aménagement et une remise à niveau de la cour existante permettra de matérialiser des places de stationnement supplémentaires. Des bornes seront créées pour le rechargement de véhicules électriques.

5.2 Travaux par lots

5.1.5.1 Désamiantage -déplombage

Travaux de désamiantage et déplombage selon diagnostic fournis par le maître d'ouvrage.

5.1.5.2 Gros-Œuvre

Installation de chantier, création d'ouvertures intérieures et extérieures, modification de hauteur et de largeur de porte, bouchement d'ouverture, carottages, démolitions. Mise en place d'une rampe d'accès extérieure handicapés. Révision, remise en état, remplacement d'élément de caractère historique.

5.1.5.3 Menuiserie extérieure

Dépose des fenêtres et portes extérieures existantes, fourniture et pose de nouvelles portes et fenêtres en conformité avec la réglementation thermique 2012.

5.1.5.4 Menuiserie intérieure

Dépose des blocs-porte intérieures, fourniture et pose de nouveaux blocs-porte en conformité avec la réglementation incendie. Fourniture et pose de placards, vestiaires, mobilier. Fourniture et pose d'une banque d'accueil. Organigramme des clés, fourniture et pose des barillets, fourniture des clés. Extincteurs : révision de l'existant, fourniture et pose de nouveau matériel. Réalisation, fourniture et pose des plans d'intervention et d'évacuation.

5.1.5.5 Plâtrerie – Cloisons –Faux-plafonds

Fourniture et pose de cloisons, d'habillages, d'isolation thermique et phonique, de faux-plafonds. Fourniture et pose de cloisons et d'habillage hydrofuge pour les pièces d'eau.

Fourniture et pose de cloison et d'habillage en conformité avec la réglementation incendie. Fourniture et pose d'une isolation thermique des combles en conformité avec la réglementation thermique 2012.

5.1.5.6 Serrurerie - Métallerie

Fourniture et pose d'une verrière. Fourniture et pose de garde-corps et de main-courante en conformité avec la réglementation handicapés. Fourniture et pose d'arceaux à vélo. Fourniture et pose de boîte aux lettres. Travaux de révision et de remise en état de la clôture et du portail.

5.1.5.7 Carrelage - Chapes

Dépose du carrelage et de la faïence existante s'ils ne peuvent être conservés. Fourniture et pose de chapes, de ragréage. Fourniture et pose d'étanchéité sur chape. Révision et remise en état des sols. Fourniture et pose de carrelage et de faïence.

5.1.5.8 Revêtement de sol

Dépose des revêtements existants. Révision et remise en état des parquets. Fourniture et pose de chapes, d'isolant sous chapes, de revêtement de sol, barre de seuil.

5.1.5.9 Peinture intérieure et extérieure

Reprise des murs intérieurs et extérieurs. Fourniture et pose d'enduit, de crépis, de tout type de peinture sur murs et plafonds. Fourniture et pose de résine de sol. Fourniture et pose de toile de verre.

5.1.5.10 Electricité

Mise en conformité de toutes les installations électriques. Mise en conformité de l'éclairage. Mise en conformité des installations de sécurité incendie. Mise à niveau des installations VDI (Voix - Données - Images). Fourniture et pose d'une installation de détection de présence. Fourniture et pose de portiers. Fourniture et pose d'une gestion technique centralisée. Mise à niveau de la distribution de l'heure. Mise à niveau des installations parafoudre.

5.1.5.11 Chauffage - Ventilation

Eventuelle fourniture et pose d'une chaudière. Remise en état des éléments de chauffage, circuits, radiateurs. Mise à niveau de la régulation. Eventuelle fourniture et pose d'une ventilation simple ou double-flux en conformité avec la réglementation thermique 2012.

5.1.5.12 Plomberie - Sanitaire

Dépose des installations sanitaires existantes. Fourniture et pose de sanitaire y compris des éléments nécessaire à la mise en conformité de l'accessibilité handicapés. Révision, remise en état, remplacement d'éléments des circuits d'eau froide et d'eau chaude sanitaire. Mis en place d'un système de comptage des consommations. Fourniture et pose d'éléments d'équipement de sanitaires.

5.1.5.13 Signalétique

Fourniture et pose de toute la signalétique du bâtiment y compris la signalétique en rapport avec l'accessibilité handicapés et la signalétique incendie.

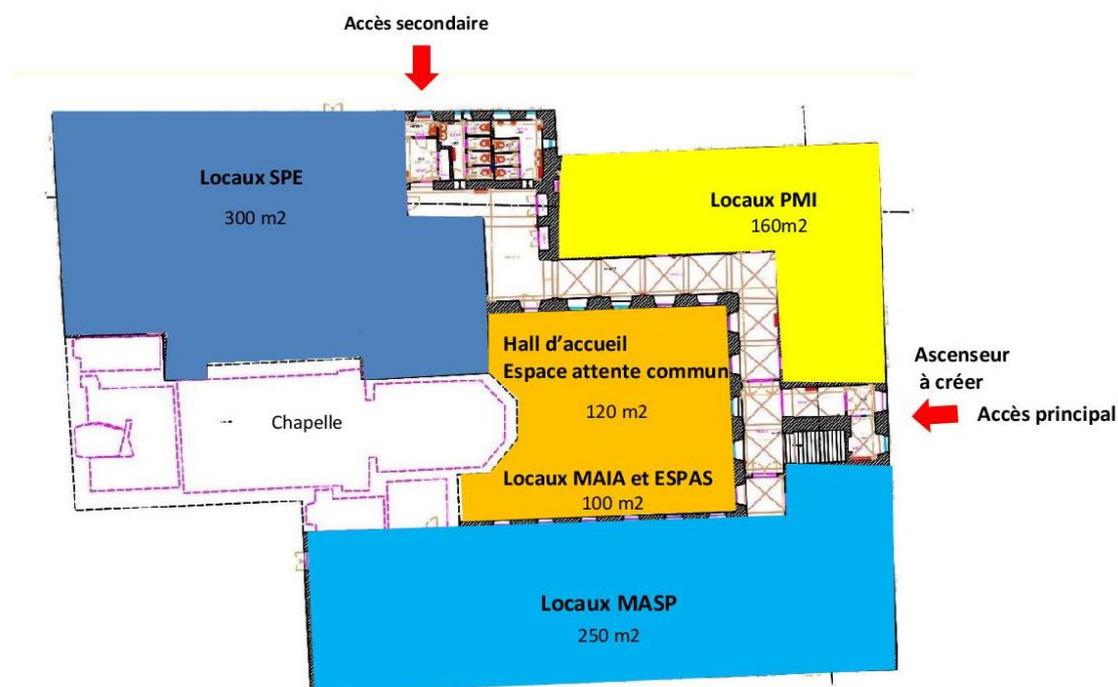
5.1.5.14 Ascenseur

Fourniture et pose d'un ascenseur.

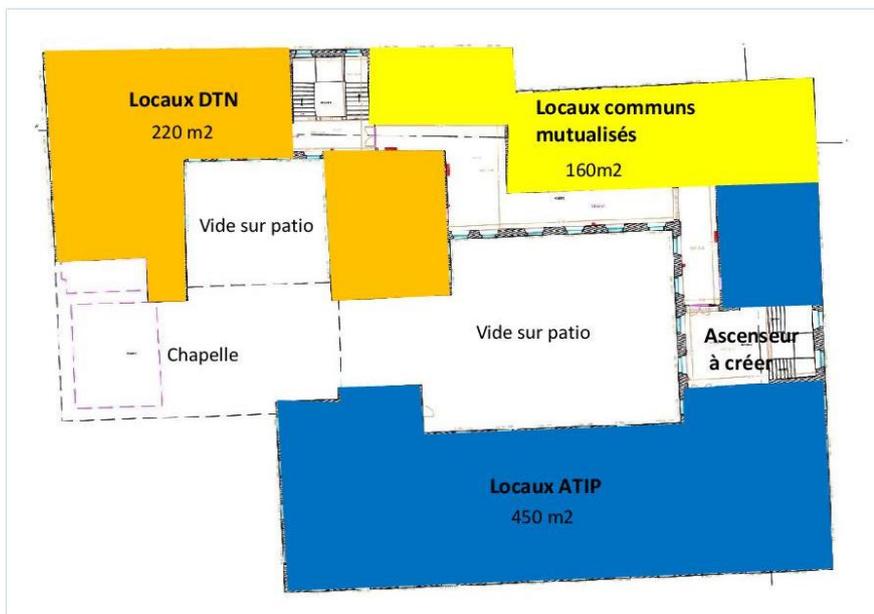
5.1.5.15 Aménagement extérieurs

Reprise des enrobés de la cour. Reprise des réseaux enterrés si nécessaire selon diagnostic fourni par le Maître d'Ouvrage. Marquage de places de stationnement.

5.3 Scénario d'aménagement



Rez de Chaussée



Niveau 1

6 BUDGET D'OPERATION

L'enveloppe financière affectée à l'ensemble des travaux correspondant à la présente opération, telle que définie dans le présent programme, s'élève à : **3,3 M€ HT** (valeur janvier 2017).

Ces travaux comprennent :

- **une restructuration sobre de l'intérieur** du bâtiment en valorisant et en réutilisant tout ce qui peut l'être, (carrelage ancien des circulations, escalier monumental en bois, etc.)
- **Une intervention sur les façades** du niveau de celle qui a été faite sur les anciens bâtiments toujours affectés au collège,
- **Des aménagements extérieurs minimaux** permettant de créer des places de stationnement dans l'ancienne cour du collège.

A contrario cette opération n'intervient pas sur les bâtiments désaffectés appelés petit Lycée ni sur l'immeuble de logement du collège Foch (bâtiments G, H et I sur plan en annexe). La surface occupée par les bâtiments G et H est une réserve foncière valorisable dans le futur.

Le coût global de l'opération intégrant les frais d'études et frais annexes s'élève à **4,85 M€ TTC**. (valeur janvier 2017).

7 OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Objectif de livraison des locaux: **février 2020**

Selon calendrier ci-après :

- Etudes de maîtrise d'œuvre : juin 2017 / juin 2018
- Consultation travaux : juillet 2018/novembre 2018
- Démarrage des travaux : décembre 2018
- Durée prévisionnelle des travaux : 15 mois