



Commission des finances et des affaires générales

03015 - Travaux lourds de construction et restructuration

ÎLOT FOCH - HAGUENAU : Proposition d'aménagement d'un bâtiment de l'ancien collège Foch pour y accueillir un ensemble de services du Département.

Rapport n° CP/2017/113

Service gestionnaire :
J4-Immobilier

Résumé :

Il est proposé de décider de transformer en bureaux un bâtiment de l'ancien collège Foch à Haguenau, afin de regrouper une partie des services territorialisés du Département au sein d'une même entité et de mieux valoriser son patrimoine bâti. Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider d'engager l'opération de réhabilitation et d'en approuver le Programme Technique Détaillé.

Les services du Département du Bas-Rhin occupent plusieurs sites sur Haguenau, accueillant différents services territorialisés :

- 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*.

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

Par ailleurs, le Département est 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.

Après analyse de plusieurs scénarios, il est proposé de transformer en bureaux un bâtiment de l'ancien collège Foch à Haguenau. Cette opération permet de regrouper les services dans un même bâtiment tout en réalisant des économies de loyer.

1) Description du projet

L'opération consisterait à restructurer l'un des trois bâtiments désaffectés 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 sur trois niveaux (rez-de-chaussée, étage et combles) et présente

une surface développée de l'ordre de 4 000 m². Le bâtiment est constitué aujourd'hui d'anciennes salles de classe et de bureaux de l'administration de l'ancien collège.

Il est proposé qu'il fasse l'objet d'une restructuration en rez-de-chaussée et au premier étage, afin d'y accueillir les services du Département. Une réflexion doit se poursuivre pour étudier l'intégration des bureaux d'études du Service Technique Nord et l'accueil de la Maison des Aînés dans le programme général.

Ces travaux de restructuration comprendraient :

- 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 qualité de celle qui a été conduite sur les anciens bâtiments toujours affectés au collège ;
- Des aménagements extérieurs minimaux permettant de créer une trentaine de places de stationnement dans l'ancienne cour du collège.

Les bâtiments désaffectés appelés "petit Lycée" et l'immeuble de logement du collège Foch (bâtiments G, H et I sur plan en annexe) ne seraient pas intégrés dans le périmètre de la présente opération.

2) Coût global de l'opération et plan de financement

Le montant des travaux de cette opération est estimé à ce stade à **3,3 M€ HT, soit un coût d'opération de 4,85 M€ TTC.**

Des recettes sont prévues à hauteur de 1 657 870 €. Elles correspondent à la somme du produit de la cession de l'UTAMS (840 000 €), du montant de la récupération de la TVA (747 870 €) et du montant du loyer de l'ATIP à percevoir (70 000 €). Avec l'économie de loyer de 280 000 € versé par le Département pour héberger la Délégation du Territoire Nord et la Mission Enfance et Famille, le retour sur investissement de l'opération s'établirait à 11 ans.

Le planning prévisionnel de l'opération permettrait une livraison en février 2020.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental statuant par délégation, et sur proposition de son président :

- décide d'engager l'opération de réhabilitation du collège Foch pour accueillir les services du Département ;

- approuve le Programme Technique Détaillé des travaux de l'opération de transformation en bureaux d'un bâtiment de l'ancien collège Foch à Haguenau, dont la note de synthèse est jointe en annexe ;

- approuve le coût prévisionnel des travaux pour un montant de 3,3 M€ HT (valeur janvier 2017) ;

- approuve le coût global de l'opération intégrant les frais d'études et frais annexes pour un montant de 4,85 M€ TTC (valeur janvier 2017) ;

- décide le moment venu, de la mise en vente de l'immeuble accueillant actuellement l'Utams (Unité Territoriale d'Aide Médico-Sociale) de Haguenau.

Strasbourg, le 27/02/17

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY