



Commission de l'économie, de l'emploi et du tourisme

2126 - Développement de la représentation à Paris

**Restructuration de la Maison de l'Alsace à PARIS  
- Approbation de l'avant-projet définitif (APD)**

**Rapport n° CP/2011/375**

**Service gestionnaire :**

Direction développement économique, territorial et international

**Résumé :**

L'objet du présent rapport est de faire approuver par la Commission Permanente du Conseil Général, l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.) établi par le cabinet d'architecture DRLW, titulaire du marché de maîtrise d'œuvre concernant l'opération de restructuration de la Maison de l'Alsace à PARIS, afin de lui permettre de poursuivre sa mission au stade Projet.

L'évaluation prévisionnelle des travaux s'élève à 9.100.000 € H.T. options comprises, valeur octobre 2008 pour un coût prévisionnel d'opération de 14.275.693 € H.T., projection fin d'opération novembre 2013 (date estimée au vu des éléments connus à ce jour), répartis à parts égales entre le Département du Haut-Rhin et le Département du Bas-Rhin, soit 7.137.846,50 € H.T. pour chacun.

**1. Approbation de l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.)**

La présente opération, dont le Département du Haut-Rhin est le maître d'ouvrage désigné pour le compte des deux Départements, consiste en une restructuration complète de l'immeuble avec pour objectifs principaux :

- \* le désamiantage et la mise en conformité générale des locaux (accessibilité handicapés, Code du travail, règlement de sécurité, ...), la réfection des installations techniques obsolètes
- \* le ravalement des façades en pierre
- \* la refonte du hall d'entrée de l'immeuble
- \* la création d'un espace événementiel dans la partie sommitale
- \* la remise à niveau du centre d'affaires.

Dans le cadre de la mission qui lui a été confiée, l'équipe de maîtrise d'œuvre, dont le mandataire est le cabinet DRLW représenté par M. DIETSCHY, a remis l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.). Ce document a fait l'objet d'une analyse par la maîtrise d'ouvrage qui a transmis ses remarques d'ordres fonctionnel, technique et budgétaire à la SEMHA, maître d'ouvrage délégué.

L'évaluation prévisionnelle des travaux s'élève à 9.100.000 € H.T. options comprises, valeur octobre 2008 pour un coût prévisionnel d'opération de 14.275.693 € H.T., projection fin d'opération novembre 2013 (date estimée au vu des éléments connus à ce jour), répartis à parts égales entre le Conseil Général du Bas-Rhin et le Conseil Général du Haut-Rhin, soit 7.137.846.50 € H.T. pour chacun.

Le montant des travaux intégrés au projet mais à charge du restaurateur est estimé à 626.000 € H.T.

L'évolution du chiffrage de l'opération est imputable pour l'essentiel à l'actualisation du programme (travaux nouveaux, études complémentaires) et à l'impact des honoraires de maîtrise d'œuvre liés.

**Travaux** : estimation APD 9,100 M€ H.T. (hors raccordements de 300.000 € inchangés)

L'évolution du coût du projet, depuis la phase programme (7,921 M€ H.T.), s'explique en grande partie par la nécessité de surcreuser les niveaux de sous-sol, nécessité apparue au cours des études et due à l'application stricte des différentes réglementations en vigueur (règlement sanitaire, Code du Travail et réglementation relative aux E.R.P. notamment). Il ne subsistera ainsi de l'ancien immeuble que les façades haussmanniennes et les murs périphériques en sous-sol lesquels seront prolongés vers le bas par des reprises en sous œuvre pour permettre d'y créer 3 niveaux de sous-sols complets.

La dégradation des façades en pierre de l'immeuble, constatée depuis 2006 et qui a nécessité la pose d'une grande surface de filets de protections -dégradation qui va en s'accroissant- nécessite également des investissements plus importants que le simple ravalement prévu initialement. Il s'agira de remplacer des ouvrages en pierre complets qui ne sont plus récupérables.

Des pistes d'économies seront indiquées à l'équipe de conception (simplifier les installations techniques, supprimer les murs d'images dans le hall d'entrée, agencements intérieurs avec davantage de produits du commerce).

Notons que la dévolution des travaux en entreprise générale devrait permettre d'optimiser l'organisation et le planning de l'opération.

### **Mobilier**

Il convient également d'intégrer au budget de l'opération un montant affecté à l'acquisition de mobilier et d'équipements, destinés au centre d'affaires et à l'espace événementiel, pour un montant prévisionnel de 250.000 € H.T., ainsi qu'un montant prévisionnel de 30.000 € H.T. correspondant à une mission d'assistance au maître d'ouvrage pour la définition et le choix de ce mobilier. Cette mission serait confiée à M. Christian GERMANAZ, architecte d'intérieur, membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

## **2. Forfait de rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre**

Le forfait définitif de rémunération de la maîtrise d'œuvre s'élève à 1.473.079,05 € H.T., donnant lieu à un avenant global de + 265.780,05 € H.T. par rapport au marché de base (coordination SSI incluse), soit une augmentation de 22,5 %, comprenant

Actualisation du marché	22.904,48 € HT
Impact des travaux supplémentaires	111.105,13 € HT
Honoraires relatifs aux travaux pris en charge par le restaurateur	54.896,32 € HT
Etudes complémentaires	46.847,12 € HT
Mission de définition et choix du mobilier	30.000,00 € HT

en sachant qu'un avenant n° 1 a déjà été passé avec le cabinet d'architectes le 31 octobre 2008 concernant l'ajout de la mission conception lumière-éclairage extérieur (27.075 € H.T.).

Les avenants 1 et 2 cumulés s'élèvent ainsi à 292.855,05 € H.T., soit + 24,81 %.

Précisons que les études complémentaires demandées par le maître d'ouvrage dans le cadre des discussions qui ont eu lieu avec le Groupe Frères BLANC ont permis de réorienter certains aspects du projet dans l'intérêt commun des deux parties et d'aboutir à un accord sur le dossier de permis de construire.

Les autres postes « honoraires » (mandataire, géomètre, etc.) ne connaissent pas d'évolution significative.

Les provisions pour révision des prix, aléas et imprévus s'élèvent à 1.972.533 € H.T. En fonction du déroulement du chantier, des économies sont possibles sur ce poste.

### **3. Décomposition du coût global de l'opération**

La décomposition du coût global de l'opération arrêtée à ce jour (valeur octobre 2008) est la suivante :

Travaux tous corps d'état, y compris options retenues	9.100.000 € HT
Mobilier	250.000 € HT
Prestations intellectuelles (honoraires des divers intervenants, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, géotechnicien, diagnostics,...)	2.040.360 € HT
Publications, frais de concours, raccordements, assurances	912.800 € HT
<i>Total général</i>	<i>12.303.160 € HT</i>
Révisions, provisions pour taux de tolérance contrat maîtrise d'œuvre et aléas	1.972.533 € HT
<b>TOTAL REVISIONS COMPRISES</b>	<b>14.275.693 € HT</b>
<b>Projection fin d'opération novembre 2013</b>	

Précisons que la Commission Permanente du Conseil Général du Haut-Rhin, collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage désignée de l'opération pour le compte des deux Départements, a approuvé, en sa réunion du 15 avril 2011, l'Avant-Projet Définitif de l'opération de restructuration de la Maison de l'Alsace à PARIS.

L'APD est tenu à la disposition de l'ensemble des conseillers généraux par la Direction du développement économique, territorial et international.

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

*La Commission Permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président :*

*- approuve l'Avant-Projet Définitif tel que validé par la maîtrise d'ouvrage et la SEMHA, mandataire du maître d'ouvrage*

*- arrête l'étendue des besoins à satisfaire comme suit : estimation globale prévisionnelle de l'opération : 14.275.693 € H.T. – projection fin d'opération novembre 2013 (date estimée au vu des éléments connus à ce jour) répartie de la manière suivante à ce stade : travaux 9.100.000 € H.T., prestations intellectuelles 2.040.360 € H.T., mobilier 250.000 € H.T., divers 912.800 € H.T., provisions révisions et aléas 1.972.533 € H.T., en sachant*

*\* qu'une autorisation de programme de 6.290.000 € a été initialement inscrite sur l'opération Maison de l'Alsace à PARIS*

*\* qu'une autorisation de programme complémentaire de 860.000 € sera proposée dans le cadre de la Décision Modificative n° 1 de 2011 pour porter l'autorisation de*

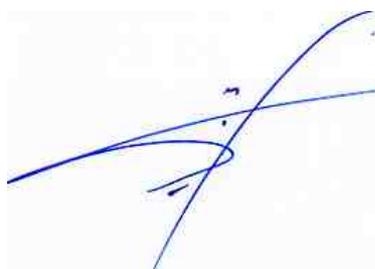
*programme totale à 7.150.000 € représentant le montant arrondi de la contribution H.T. du Département du Bas-Rhin à l'opération dont le Conseil Général du Haut-Rhin assure la maîtrise d'ouvrage désignée pour le compte des deux Départements*

*\* que l'opération va être poursuivie, étant entendu que la notification des marchés de travaux ne pourra intervenir qu'après décision du Conseil Général du Bas-Rhin de voter l'autorisation de programme complémentaire de 860.000 €*

*- fixe le coût prévisionnel des travaux à 9.100.000 € H.T., valeur octobre 2008.*

Strasbourg, le 24/05/11

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the printed name of the signatory.

Guy-Dominique KENNEL