

5 - Administration générale

Extension de l'Hôtel du Département à STRASBOURG

Rapport n° CP/2012/48

Service gestionnaire :

Direction de l'immobilier - Unité administrative

Résumé :

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie immobilière, le Département a engagé une démarche d'optimisation de ses implantations répondant notamment à l'objectif de réduction de ses dépenses de fonctionnement. Dans cette optique, il est prévu de procéder à une extension de l'Hôtel du Département, afin d'y regrouper les services actuellement situés sur le site de la Passerelle 67, rue Livio à la Meinau et pour lesquels nous acquittons un loyer annuel de 2,4 M€.

Le présent rapport vise à valider l'avant-projet définitif.

L'extension de l'Hôtel du Département est une des opérations engagée dans le cadre du plan de stratégie immobilière voté en plénière de décembre 2009, visant à réduire les dépenses de fonctionnement en optimisant les occupations départementales, notamment sur Strasbourg.

Le financement est neutre pour le budget départemental : l'économie de loyer correspond à l'annuité d'emprunt.

Le projet retenu permettra de créer une surface hors œuvre nette de 8284 m², dont 1406 m² de parking en sous-sol et de répondre au programme initial :

- Une extension permettant d'accueillir 360 agents par le prolongement du bâtiment 4 et la surélévation sur un niveau du bâtiment 4.
- Une restructuration et extension du restaurant administratif au 3^{ème} étage
- Une extension du parking en sous-sol.

Pour des raisons opérationnelles, des travaux liés à la maintenance lourde des bâtiments existants seront réalisés concomitamment, il s'agit :

- Du remplacement de l'étanchéité de la toiture terrasse du bâtiment 1
- De la suppression des chaudières en fin de vie par le raccordement au chauffage urbain
- De la mise en place de protections solaires sur la passerelle existante raccordant les bâtiments 2 et 4.

Ce projet intègre les objectifs de la Charte Développement Durable du Département du Bas-Rhin et répondra à la nouvelle réglementation thermique, la RT2012.

L'enveloppe prévisionnelle des travaux au stade APD est de **16 925 900 € HT** (valeur septembre 2010).

En termes de calendrier, la consultation des entreprises pour la démolition des existants est en cours. Les travaux de déconstruction devraient débuter au printemps 2012 afin de libérer l'emprise foncière destinée à l'extension pour septembre 2012.

La consultation des entreprises pour la création de l'extension et les travaux complémentaires pourrait être lancée début 2012, afin de permettre de débiter les travaux à l'automne 2012. L'objectif calendaire reste inchangé, la livraison est prévue en juin 2014, afin de permettre la mise en service des locaux début septembre de la même année (terme de l'échéance du bail actuel du site de la Passerelle – Rue Livio).

Bilan financier

Le coût global de l'extension de l'Hôtel du Département, intégrant travaux et acquisitions foncières, est de 24,8 M€ HT. Parallèlement, la vente du bâtiment rue du Général Frère procure une recette de 3,5 M€, soit une charge nette de 21,3 M€.

Ce projet se traduit par une économie de loyer annuel de 2,4 M€, qui correspond au montant de l'annuité d'un prêt sur 10 ans de 20 M€ permettant de financer l'opération. Ainsi la construction s'amortira très rapidement sur une **période de 8,8 ans**. Ce regroupement permettra également d'optimiser le fonctionnement de l'administration départementale et s'intégrera dans l'organisation de la future collectivité unique.

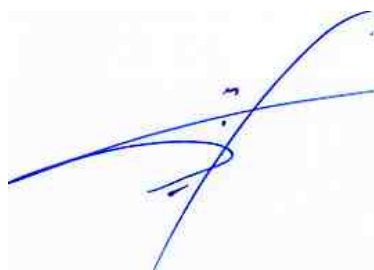
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve :

- l'avant-projet définitif de l'opération d'extension de l'Hôtel du Département, dont la synthèse est jointe en annexe, avec un coût de référence des travaux à ce stade de 16 925 900 € HT (valeur septembre 2010)*
- le budget de l'opération intégrant les frais d'études et frais annexes, pour un montant prévisionnel 26 722 800 € toutes taxes comprises, couvert par l'Autorisation de Programme en place et complété par le budget de maintenance.*

Strasbourg, le 21/12/11

Le Président,

A blue ink signature, appearing to be 'G. KENNEL', written over a light blue grid background.

Guy-Dominique KENNEL