



**Commission des équipements  
et de l'aménagement durable**

**5 - Administration générale**

**Amélioration et optimisation énergétique des  
bureaux situés rue du Verdon à STRASBOURG**

**Rapport n° CP/2012/49**

**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, les locaux situés rue du Verdon ont été acquis fin 2010. Une opération d'amélioration et d'optimisation énergétique des bureaux prévue dès l'acquisition est à réaliser maintenant afin de résoudre les dysfonctionnements thermiques observés sur les bâtiments.

Les immeubles situés Rue du Verdon ont été acquis fin 2010, dans le cadre du plan de stratégie immobilière voté en plénière de décembre 2009, visant à réduire les dépenses de fonctionnement liées aux occupations départementales (économie annuelle de 1,6 M€ de loyer).

Le site est constitué de 3 bâtiments de bureaux, édifiés en R + 2, d'une consistance de 6.404 m<sup>2</sup> de Surfaces Hors Œuvre Nette, et de 144 parkings extérieurs.

Les trois immeubles sont occupés par les services départementaux du Pôle d'Aide à la Personne et par la Maison Départementale des Personnes Handicapés, soit au total environ 270 personnes.

Toutefois ces bâtiments connaissent un certain nombre de vices de conception et / ou de réalisation, notamment au niveau du chauffage et de la climatisation, venant perturber le bon fonctionnement des services.

Pour pallier ces dysfonctionnements connus au moment de l'acquisition et dont il a été tenu compte dans le prix, il convient de mener une opération d'envergure pour résoudre l'ensemble des problèmes recensés.

Un maître d'œuvre a été choisi et les études de conception portant sur l'amélioration des performances thermiques des bâtiments sont en cours. Une synthèse des travaux envisagés est jointe en annexe à ce rapport.

Afin d'atteindre les objectifs imposés par la collectivité, les travaux suivants ont été retenus:

- La protection solaire des façades est, ouest et sud par des brises soleil orientables extérieurs (BSO)
- La reprise de l'étanchéité des jointures façades/toiture et des fenêtres
- Le remplacement des installations de chauffage et de rafraîchissement par une installation DRV 3 tubes, permettant la flexibilité des attentes en chaud et froid par local
- La mise en place d'une ventilation double flux dans l'ensemble des bureaux
- La remise à niveau de la ventilation simple-flux des sanitaires
- Agrandissement des auvents d'entrée des 3 bâtiments.

La consommation moyenne actuelle des locaux est de 240 kWh/m<sup>2</sup>/an (y compris les consommations bureautiques). La solution retenue devrait permettre d'atteindre 140 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Le coût énergétique annuel après travaux est estimé à environ 37 000 € TTC/an pour les 3 bâtiments, comparé à une facture moyenne de 59 000 € TTC/an pour les 4 dernières années, soit une économie estimée à 22 000 €/an (-40%).

L'enveloppe prévisionnelle des travaux au stade APD est de 1 776 235 € HT (valeur octobre 2011), soit un coût d'opération total de 3 M€ TTC.

Compte tenu d'un coût d'acquisition des bâtiments de 8,8 M€ HT, le coût global du projet ressort à 11,3 M€ HT. La TVA est récupérée et l'achat se traduit par une économie de loyer annuel de 1,6 M€.

Ainsi cet investissement (achat + travaux) s'amortira très rapidement sur une **période d'environ sept ans**.

En termes de calendrier, la consultation des entreprises pourrait être lancée début 2012, afin de permettre un démarrage des travaux à l'automne 2012. L'objectif calendaire étant d'achever les travaux avant l'été 2013.

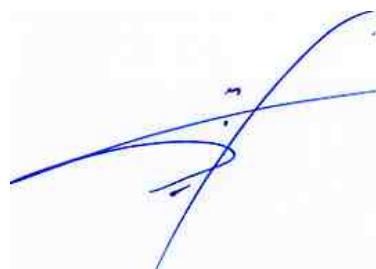
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

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

- l'avant-projet définitif de l'opération d'amélioration et d'optimisation énergétique des bureaux situés rue du Verdon, dont la synthèse est jointe en annexe
- les modifications du programme initial qui portent le coût de référence A.P.D. des travaux à 1 776 235 € HT (valeur octobre 2011)
- le budget de l'opération intégrant les frais d'études et frais annexes, pour un montant prévisionnel de 3 000 000 € toutes taxes comprises.

Strasbourg, le 21/12/11

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several overlapping, fluid strokes.

Guy-Dominique KENNEL