

Restructuration des bains douches de la Madeleine - Validation du programme - Lancement de l'opération

M. l'Adjoint MEDJALDI, Rapporteur :

Présentation de l'opération

Le projet des Bains Douches de la Madeleine s'inscrit dans une réflexion globale comprenant le devenir du 6 rue de la Madeleine.

Aux termes de cette réflexion, il apparaît pertinent d'opérer une scission entre ces deux dossiers en apportant, grâce à la réhabilitation des Bains Douches, une réponse rapide aux besoins du quartier.

Le dossier du 6 rue de la Madeleine nécessite quant à lui une réflexion de plus longue haleine, compte tenu de l'importance du site.

Cette manière d'appréhender le dossier a été présentée au Conseil de Quartier de Battant qui l'a approuvée.

L'opération de réhabilitation des Bains Douches vise à créer un lieu d'animation destiné à tous les habitants et à l'accueil des associations.

Il permettra également une mise en réseau et en synergie des différents équipements publics du quartier (Les Glacis, rue Champrond, salle Battant, Logement foyer Marulaz, espace solidaire Vignier...).

D'autres organismes, susceptibles de contribuer au projet d'animation du quartier, pourraient également tenir des permanences dans ces nouveaux locaux.

Pour ce qui concerne les associations, il sera nécessaire de mutualiser les espaces mis à leur disposition, de manière à offrir des solutions d'hébergement correspondant aux besoins du plus grand nombre d'entre elles.

La centralité et la visibilité des Bains Douches contribueront fortement au succès de ce projet.

Cette réhabilitation apportera une réponse aux attentes du quartier en mettant à disposition des habitants et des associations un lieu polyvalent :

- d'animation, de rencontre,
- d'exposition, de démonstration,
- d'information,
- d'espaces mutualisés de travail...

Cet équipement pourrait être géré par des agents municipaux chargés de l'animation du quartier.

Le dossier de réhabilitation des Bains Douches, tel qu'il se présente aujourd'hui, a été élaboré en étroite concertation avec le Conseil de Quartier de Battant qui a entériné le programme qui est soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Le programme

La présente opération concerne la restructuration d'un ensemble de bâtiments existants situé à l'angle des rues de l'Ecole et de la Madeleine à Besançon.

Les bâtiments accueillent aujourd'hui :

- les bains douches au rez-de-chaussée
- un ancien logement à l'étage
- d'anciennes salles de catéchisme à l'étage (accès depuis la chapelle de semaine).

Il s'agit de concevoir un lieu polyvalent, ouvert sur le quartier, d'animation et d'information destiné aux associations, aux services municipaux et plus largement au travers des activités pratiquées aux habitants du quartier.

Sur environ 351 m² de SHON, l'équipement abritera :

* L'espace d'entrée, correspondant à l'accès actuel des Bains Douches. Ce lieu à vocations multiples servira d'accueil du public, de salle d'exposition, de conférences...

* Une deuxième entrée, plus confidentielle est à prévoir, sur la rue de l'Ecole, elle pourra se confondre avec l'issue de secours à créer.

* Un grand nombre de salles et d'espaces de travail mutualisés. Les différents utilisateurs (associations, services municipaux) pourront les utiliser indifféremment suivant un planning d'occupation à établir.

Le programme prendra en compte la volonté de la Ville d'intégrer dans toute opération de construction une démarche environnementale et de développement durable.

Quatre cibles sont proposées :

- cible 1 «relation harmonieuse des bâtiments avec l'environnement immédiat»,
- cible 2 «choix intégrés des procédés et produits de construction»,
- cible 4 «gestion de l'énergie»,
- cible 7 «optimisation, entretien-maintenance»,

Les équipements mobilier, informatique, multimédia ne sont pas inclus à l'opération.

Le Site, les abords

La construction est localisée en centre-ville, à l'extérieur de la boucle du Doubs, au cœur du quartier Battant.

Adossés à l'Eglise de la Madeleine et à la chapelle de semaine, bâtiments classés au titre des monuments historiques et construites respectivement en 1745 et 1767, les Bains Douches construisent l'angle des rues de la Madeleine et de l'Ecole.

Le bâtiment s'inscrit dans un tissu urbain dense et ancien constitué d'habitations et de petits commerces.

Les travaux sur les abords concerneront uniquement les aménagements liés à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les contraintes de l'opération

Les contraintes sur ce bâtiment sont de deux ordres.

* Contraintes liées à la localisation du bâtiment :

- application du règlement du secteur sauvegardé Battant - Quai Vauban avec notamment obligation de conserver et de ravalier les façades. Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- bâtiment adossé à un monument historique (Église Sainte-Madeleine)

- périmètre de 500 m d'un monument historique.

* Contraintes techniques liées à l'état de conservation du bâtiment :

Les premiers rapports de diagnostic établis par le bureau VERITAS font état de nombreux désordres au niveau de la toiture et des planchers et mettent en avant la nécessité d'une mise en sécurité des installations techniques (électricité, chauffage...).

Par ailleurs, compte tenu des surfaces disponibles en rez-de-chaussée, la totalité des activités recevant du public ne peuvent s'inscrire sur ce niveau.

Aussi, il est prévu la création d'un ascenseur afin de favoriser l'accessibilité aux handicapés au premier étage.

Suivant les études de programmation, l'opération se décompose comme suit, hors équipements :

Provision pour travaux sur charpente couverture, plancher	180 000,00 € HT
Travaux d'aménagement (inclus Ascenseur et ravalement façade)	431 000,00 € HT
Total travaux bâtiment	611 000,00 € HT
Frais d'études (MOE, BC, SPS...)	141 000,00 € HT
Divers, hausses, aléas...	85 000,00 € HT
Montant total Bâtiment	837 000,00 € HT
Montant Total Bâtiment arrondi à	1 000 000,00 € TTC
Montants valeur avril 2005.	

Plan de financement

A ce stade, des recherches de subventions sont en cours auprès de divers financeurs potentiels (Région, Département, Caisse d'Allocations Familiales).

Échéancier prévisionnel de l'opération

A compter de la date de la décision de l'assemblée délibérante :

- Consultation de maîtrise d'oeuvre : 4 mois (mois d'août neutralisé)
- Etudes de conception : 9 mois
- Consultation des entreprises : 4 mois
- Réalisation des travaux : 11 mois (préparation chantier incluse).

Le Conseil Municipal est appelé à :

- valider le programme et l'enveloppe financière de l'opération,

- autoriser M. le Maire à lancer les consultations et signer les marchés, inférieurs à 230 000 € HT, de prestations de service nécessaires au bon déroulement des études, le (ou les) ordre(s) de service, ou le (ou les) avenant(s) permettant l'exécution complète de celles-ci, dans la limite des crédits inscrits au budget de l'année 2005 et suivantes, étant précisé que pour les avenants entraînant une augmentation supérieure à 5 %, cette autorisation ne sera effective qu'après avis favorable de la Commission d'Appel d'Offres,

- inscrire le montant des dépenses correspondantes à l'opération sur la ligne budgétaire 23.025.2313.5039.33000, au budget primitif des années 2005, 2006, 2007, 2008,

- autoriser M. le Maire à rechercher des financements auprès de tout partenaire susceptible de participer à cette opération.

«**M. LE MAIRE** : C'est la première tranche d'une opération sur Battant. Une réflexion est lancée sur le 6 rue de la Madeleine ; elle s'inscrit dans un projet d'urbanisme global qui va être travaillé entre autres avec le Conseil de Quartier mais dans l'attente on a souhaité qu'il y ait une réponse, qui ne sera que partielle, apportée aux besoins du quartier avec ce projet des bains-douches qui est un bon projet drivé par Bruno MEDJALDI».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 8 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 1^{er} juillet 2005.