

Maison des Syndicats (ex-locaux de l'IRTS) - Validation de l'avant-projet sommaire et de l'enveloppe prévisionnelle d'opération - Demandes de subventions

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur :

Préambule :

La Ville met des locaux à disposition des unions locales des organisations syndicales.

Les locaux actuels mis à disposition des syndicats sont dispersés, parfois vétustes, posent problèmes en terme de sécurité.

L'acquisition des ex-locaux de l'IRTS (Institut Régional du Travail Social) situés rue Léonard de Vinci à Planoise, présente l'opportunité d'un regroupement des syndicats au sein d'une même entité.

L'opération d'adaptation et de réaménagement partiel des anciens locaux de l'IRTS traduit la volonté et l'objectif de la Ville d'un regroupement des organisations syndicales au sein d'une structure commune, dite «Maison des Syndicats».

En outre, la Ville souhaite améliorer les conditions d'accueil des unions locales syndicales en mettant à leur disposition des locaux en bon état et plus fonctionnels que ceux actuellement occupés au 48 rue Battant, 3 rue Champrond, place Marulaz et au 19 rue Renan.

Au terme d'une étude de faisabilité spatiale (état des lieux et traduction des besoins recensés) et suite à de longues négociations avec les syndicats pour les convaincre du bien fondé de l'opération, les 8 unions locales (CFDT, CGT, FO, CFTC, CFE-CGC, UNSA, FSU et USS) ont donné leur accord sur un transfert de leurs locaux à l'IRTS (~ 2 200 m²).

L'opération sera réalisée en maîtrise d'oeuvre externe, avec une équipe composée de M. COLIN (architecte mandataire), de M. BARRAND (architecte associé), de PSEE (BET électricité) et d'IMAGE & CALCUL (BET fluides). Le maître d'ouvrage sera également assisté par un bureau de contrôle technique (Véritas) et un coordonnateur SPS.

1) Programme général : adaptation et reconfiguration partielle des locaux existants en fonction des besoins exprimés par chaque syndicat

Les locaux regrouperont principalement :

- des **espaces privatifs** dédiés à chaque syndicat : bureaux, salle(s) de réunion, espaces de reprographie, locaux d'archivage, lieux de stockage, ...etc.
- des **espaces communs** mutualisés : hall d'accueil, circulations et dégagements, salles de réunion, blocs sanitaires.

Il convient de noter qu'à ce jour plusieurs modalités d'organisation et de fonctionnement restent encore à définir et finaliser avec les syndicats, notamment en terme :

- de contrôle d'accès : horaires d'ouverture au public, alarme anti-intrusion, accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, ... etc.
- de gestion des parties communes : planning de réservation des salles de réunions, nettoyage et entretien, etc. ;

- de sécurité incendie : établissement prévu d'être classé en 5^{ème} catégorie (effectif public cumulé de 200 personnes extérieures au maximum + personnel).

2) Calendrier prévisionnel d'opération :

- études : 8 à 10 mois (jusqu'au 3^{ème} ou 4^{ème} trimestre 2006, selon la durée des validations)
- consultation des entreprises : 3 à 4 mois (fin 2006 - début 2007)
- travaux : 9 à 10 mois y compris préparation. Livraison envisagée à l'automne 2007.

3) Montant prévisionnel d'opération :

Au vu de l'Avant-Projet Sommaire présenté par l'équipe de maîtrise d'oeuvre, l'estimation des travaux est établie sur la base de prestations prévues «a minima» telles que définies ci-après :

↳ interventions sur le clos et couvert (prestations du ressort du propriétaire pour la conservation du patrimoine) : réfection d'étanchéité, remise en état et entretien de menuiseries extérieures, remplacement de protections solaires, etc.

↳ reconfiguration des locaux existants pour y accueillir les nouvelles activités et fonctionnalités : réaménagement et recomposition partielle des espaces

✓ **lots techniques** (obligations réglementaires et/ou de sécurité) : adaptation et mise à niveau des équipements techniques

▫ électricité :

- courants forts : reprise importante et réfection générale des installations (remplacement ou adaptation de tableaux et coffrets, mise aux normes d'équipements existants, installation de dispositifs d'arrêt d'urgence réglementaires, etc.).

Nota : maintien du principe d'une distribution générale «commune» sans individualiser pour chaque espace privatif, un comptage et d'une distribution spécifique.

- courants faibles (téléphonie et informatique) : le câblage actuel est délabré et hétéroclite, d'où la nécessité d'une refonte complète de la distribution.

▫ fluides : amélioration de la ventilation (aspect sanitaire + règlement de sécurité incendie) par la mise en place d'installations spécifiques de ventilation double flux avec remplacement des bouches VMC et d'une grande partie des entrées d'air.

✓ **lots secondaires** (travaux d'embellissement «a minima») :

▫ recloisonnements ponctuels (respect du programme),

▫ remplacement de menuiseries intérieures (réglementation incendie),

▫ reprise de 40 % des sols souples (moquettes dégradées),

▫ mise en peinture de 75 % des locaux,

▫ mise en place d'un monte-personne au R-1 (accessibilité PMR), etc.

Le **coût prévisionnel** d'opération se décompose comme suit :

| | |
|--|----------------------|
| * Travaux (estimation prévisionnelle à l' APS) | 660 000 € TTC |
| Clos et couvert | 61 000 € TTC |
| Lots techniques | |
| - Electricité | |
| Courants forts | 155 000 € TTC |
| Courants faibles (téléphonie, informatique) | 53 000 € TTC |
| - Fluides (ventilation, plomberie-sanitaires) | 134 000 € TTC |
| Lots secondaires (reclouisonnement, ...) | 257 000 € TTC |
| <i>Provision pour pistes et actions d'amélioration en terme de performance énergétique des locaux existants</i> | 32 000 € TTC |
| * Honoraires des intervenants de l'acte à construire (maître d'œuvre, contrôleur technique, coordonnateur SPS, OPC, etc.) | 132 000 € TTC |
| * Frais divers, ajustement de programme, tolérances (MOE), aléas et imprévus | 90 000 € TTC |
| <i>Provision pour mobilier commun (équipement des salles de réunion mutualisées)</i> | 16 000 € TTC |
| MONTANT TOTAL : | 930 000 € TTC |

(hors aménagements extérieurs et mobilier «privatif» / **date de valeur : avril 2006**)

La dépense sera imputée au chapitre 23.025.2313.6009.33000 aux budgets 2006 et suivants.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- décider de poursuivre l'opération sur la base des éléments présentés par l'équipe de maîtrise d'oeuvre en phase APS et dans les conditions énoncées ci-dessus

- autoriser M. le Maire à solliciter la participation financière de tous les partenaires susceptibles de soutenir cette opération, et notamment du Département du Doubs et à inscrire ces subventions en recettes par décision modificative au budget de l'exercice courant à réception des notifications attributives aux imputations correspondantes, la Ville s'engageant à prendre à sa charge les financements non acquis

- autoriser M. le Maire à lancer les consultations et signer les marchés de prestations de service (marché de maîtrise d'œuvre, marché de contrôle technique, marché relatif à la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé) et autres prestations 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 des années 2006 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,

- autoriser M. le Maire à lancer la consultation des entreprises par voie d'appel d'offres, à signer les marchés de travaux, le (ou les) ordre(s) de service ou le (ou les) avenant(s) permettant l'exécution complète des travaux, ceci dans la limite des crédits inscrits au budget de l'année 2006 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.

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

Récépissé préfectoral du 29 mai 2006.