

Réhabilitation de la Salle David, 11 rue Battant - Validation du programme, de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération, des études de diagnostic - Demandes de subventions

M. l'Adjoint LIME, Rapporteur :

Présentation de l'opération

L'opération de réhabilitation de la Salle David a été initiée le 1^{er} mai 2007 par la signature du bail emphytéotique entre la Ville de Besançon et la Maison du Peuple, faisant suite à la délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2007.

Cette opération s'inscrit dans deux logiques :

- participer à la sauvegarde d'un patrimoine historique et culturel que constitue le site de la Maison du Peuple

- répondre à des besoins d'équipements publics de type salle de quartier à vocation polyvalente.

Ces travaux viendront compléter l'offre que constitue la restructuration en cours des Bains-Douches de la Madeleine.

Le dossier a été confié à la Direction des Bâtiments pour l'engagement des études de programmation.

Une consultation de maîtrise d'oeuvre en procédure adaptée a été lancée en parallèle à l'élaboration du programme. L'architecte Marcel BATY a été retenu comme mandataire de l'équipe.

En parallèle aux études de programmation, l'équipe de maîtrise d'oeuvre a réalisé un diagnostic des existants dont les derniers documents ont été remis le 12 septembre 2007. Cette étude a été présentée lors des comités de pilotage du 10 juillet et 9 octobre 2007.

Le programme

Le programme a été finalisé au mois d'août 2007, après un travail de concertation avec les services concernés de la Ville.

L'opération consiste en la réhabilitation de la Salle David (240 m²) et de ses annexes, situées au rez-de-chaussée de la deuxième cour de l'ensemble bâti que constitue la Maison du Peuple au 11 rue Battant.

La réhabilitation envisagée mettra l'accent sur la flexibilité de l'espace, la mise en sécurité, la mise aux normes et l'embellissement des locaux existants.

Il s'agira d'apporter une réponse aux attentes du quartier en mettant à disposition des associations une salle à vocation polyvalente dans le cadre d'actions de manifestations citoyennes, sociales, culturelles ou syndicales.

Espace multiple par excellence, la salle permettra l'accueil des activités suivantes :

- fête(s) d'école
- fêtes du quartier
- groupe réduit pour activités sportives et de loisirs (yoga...)
- salle de réunion publique (conseil de quartier, réunion syndicale...)
- spectacle type théâtre envisagé pour des associations

- expositions
- groupe réduit (accueil d'enfants) sur des activités éducatives ciblées type centre de loisirs.

Le projet prendra en compte les nécessaires mises aux normes révélées dans les rapports effectués par le bureau de contrôle VERITAS, ainsi que celles qui seront mises à jour à l'issue des études de diagnostic qui sont confiées à l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

L'opération de réhabilitation se limite aux espaces suivants :

- la Salle David et ses dégagements
- les sanitaires
- la chaufferie
- la « cuisine - office »
- l'accessibilité aux moyens de secours
- l'isolement par rapport aux tiers avec mise en évidence des travaux induits sur les locaux voisins (non inclus à la présente opération)
- la sécurisation des accès (porte cochère sur rue Battant) et l'aménagement a minima de la cour si nécessaire (évaluation financière clairement identifiable).

Les espaces annexes nécessaires au bon fonctionnement de la salle devront être réaménagés ou créés, notamment :

- des sanitaires en nombre suffisant (suivant réglementation applicable)
- un local de rangement (mobilier)
- un office de réchauffe (puissance inférieure à 20 Kw)
- un local ménage
- une chaufferie.

Les équipements informatique, multimédia et appareillage électroménager de l'office ne sont pas inclus à l'opération.

Démarche environnementale

Le programme prend 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»

S'agissant d'une intervention limitée sur les extérieurs cette cible permettra essentiellement de travailler sur :

- l'orientation et l'implantation des activités. Le positionnement des espaces au sein du bâtiment, comme le travail en toiture, devront favoriser au maximum l'éclairage naturel des locaux,

- les nuisances. Situé dans un tissu urbain dense, constitué essentiellement d'immeuble d'habitation, l'équipement ne devra pas constituer une source de nuisance sonore. Aussi le traitement de l'enveloppe bâtie et des équipements devra être étudié avec soin de même que la gestion des accès (secours, piétons, véhicules...).

Cible 2 «choix intégrés des procédés et produits de construction»

En sus des critères habituels de choix des matériaux comme les caractéristiques techniques, la durabilité, la fiabilité, la qualité architecturale, le coût... il s'agit de limiter, par le choix judicieux de procédés et produits de construction, les impacts environnementaux à toutes les étapes, de l'extraction jusqu'à l'élimination.

Aussi, il est demandé à l'équipe de maîtrise d'oeuvre de mettre en avant :

- l'utilisation de procédés constructifs standardisés pour réduire la quantité de déchets produits sur site et pour minimiser la pollution des sols,

- l'emploi de matériaux locaux permettant de réduire l'impact des transports dans le bilan global des produits de construction, l'utilisation de matériaux possédant un label environnemental...

Cible 4 «gestion de l'énergie»

La Ville de Besançon intègre désormais dans ses projets de réhabilitation un programme permettant d'assurer la maîtrise de l'énergie de l'équipement.

L'objectif de consommation d'énergie primaire devra être compris entre 80 et 120 Kwhep/m²/an (chauffage, ECS,).

Pour mémoire, la basse énergie pour les constructions neuves est de 80 Kwhep/m²/an pour le chauffage, l'ECS, la ventilation et les auxiliaires.

Economies d'énergie :

Le concepteur devra mettre en oeuvre toutes les dispositions pour réduire les besoins en énergie (isolation enveloppe, solarisation, charges internes, apports solaires, etc.).

Trois axes de développement devront être recherchés : réduire les besoins (énergie solaire passive, inertie thermique, réduction des ponts thermiques et isolation renforcée), réduire les consommations (ex : équipements à haut rendement, utilisation de chaudière à condensation, éclairages performants...).

Confort thermique d'été :

Celui-ci devra être assuré sans l'utilisation d'une climatisation. De plus, la température intérieure d'été maximum admissible est de 27°C (cette exigence pourra être accompagnée d'éventuelles exceptions qui devront être précisées [par ex. : sauf 15 jours par an où le dépassement est de 10 %]).

Isolation de l'enveloppe :

Les vitrages devront être peu émissifs avec un $U_g < 1,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

Cible 7 «optimisation, entretien-maintenance»

Le maître d'oeuvre s'attachera à développer les points suivants :

- **durabilité** : les matériaux et équipements techniques seront choisis en fonction de leur fiabilité, de leur robustesse et de leur longévité. Ils devront pouvoir être facilement entretenus par des entreprises garantissant une rapidité d'intervention,

- **facilité d'entretien des matériaux de sols et de murs,**

- **accessibilité - entretien - maintenance** : toutes les installations techniques, gaines, réseaux de distribution et d'évacuation des équipements sensibles devront être facilement accessibles pour permettre les maintenances et vérifications périodiques

- **information du personnel.**

Les études de diagnostic

Organisation fonctionnelle et architecturale

Les études réalisées ont mis en avant un schéma d'organisation spatial qui permet de conserver une surface libre de 160 m² pour la salle et d'accueillir jusqu'à 160 personnes.

L'office de réchauffe conserve sa surface, des sanitaires aux normes sont aménagés, le local accueillant la chaudière est déplacé, un espace rangement d'environ 20 m² est créé.

La verrière masquée en toiture sera reconstituée, des vues et prises de jour seront réalisées dans les parois permettant un éclairage naturel de la salle.

Problématiques techniques

Le Diagnostic a confirmé les conclusions des rapports sur les installations techniques et l'état du bâti.

Il sera nécessaire de reprendre intégralement :

- les installations électriques
- les installations de chauffage et ventilation
- l'étanchéité de la toiture terrasse au-dessus de la Salle David
- assurer l'isolement par rapport aux tiers.

Pour répondre aux exigences de maîtrise des dépenses énergétiques, le maître d'oeuvre propose :

- d'isoler l'ensemble des murs extérieurs et la toiture terrasse
- de changer l'ensemble des menuiseries extérieures
- en option pour la grande salle un chauffage par panneaux rayonnants à eau chaude, suspendus au plafond (en base sont prévus des radiateurs aciers - énergie Gaz).

Compte tenu du très faible ensoleillement de la toiture terrasse, orientation Nord et masque bâti important, il n'est pas prévu de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Concernant l'accessibilité aux moyens de secours et la localisation en deuxième cour de la Salle David, des adaptations seront probablement nécessaires. Une réunion avec le SDIS et le bureau de contrôle, lors des prochaines phases d'études, permettra de fixer d'éventuelles mesures compensatoires.

Les études ont mis en avant des problèmes importants d'étanchéité en toiture du bâtiment surplombant les locaux annexes (office, sanitaires, entrée). La toiture concernée ne fait pas partie du champ de cette réhabilitation.

Il conviendra que la Maison du Peuple, propriétaire du bâtiment, engage les travaux nécessaires à la résorption des fuites avant le début de l'intervention de la Ville.

Suivant les études de programmation et le rendu du Diagnostic présentés en comité de pilotage le 9 octobre 2007, **le montant de l'opération pour la seule Salle David**, s'élève à :

Travaux de réhabilitation	394 000,00 € HT
Options proposées par le MOE	<u>22 900,00 € HT</u>
Total Travaux (de bâtiment)	416 900,00 € HT
Frais d'études (maîtrise oeuvre, BC, SPS...)	75 500,00 € HT
Mobilier	20 000,00 € HT
Divers, hausses, aléas...	<u>35 000,00 € HT</u>
Montant Total Opération Bâtiment	547 400,00 € HT
Montant Total Opération Bâtiment (Valeur septembre 2007)	654 690,40 € TTC

Les dépenses correspondantes à cette opération seront imputées au chapitre 23.025.2313.6045.33000.

Plan de financement prévisionnel

Participation de la Caisse d'Allocations Familiales du Doubs	217 000,00 €
Participation du Département du Doubs	220 000,00 €
Participation Ville de Besançon (y compris TVA)	<u>217 690,40 €</u>
Total opération	654 690,40 € TTC

La Ville de Besançon s'engage à prendre en charge les financements non acquis.

Échéancier prévisionnel de l'opération

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

- études d'avant-projet (APS - APD) : rendu février 2008
- comité pilotage validation APD : mars 2008
- études PRO - DCE : rendu fin mai 2008
- consultation des entreprises : 4 mois
- réalisation des travaux : 11 mois (préparation chantier incluse) à compter d'octobre 2008

Le Conseil Municipal est appelé à :

- valider le programme, l'enveloppe financière de l'opération, les études de diagnostic,
- autoriser M. le Maire à lancer les consultations et signer les marchés, inférieur à 230 000 € HT de prestations de service nécessaires au bon déroulement des études,
- autoriser M. le Maire à solliciter les subventions de la CAF du Doubs, du Département du Doubs et de tout autre partenaire susceptible de financer ce type d'équipement,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer les conventions à intervenir avec les partenaires pour leur participation financière,

- inscrire, par décision modificative, au budget de l'exercice courant dès réception des arrêtés attributifs en recettes, la participation des partenaires aux chapitres 13.025.1323/1328.6045.33000.

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

Récépissé préfectoral du 20 décembre 2007.