

Pôle patrimoine et cadre de vie
Direction études et travaux des bâtiments
Rapporteur : Dominique HÉBERT

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2023_229
SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2023

15 - RESTRUCTURATION LOURDE DU GROUPE SCOLAIRE SIMONE VEIL ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE RETENUE DANS LE CADRE DU DIALOGUE COMPÉTITIF ENGAGÉ

1 - Contexte

La commune de Cherbourg-en-Cotentin dispose d'un patrimoine scolaire de 39 écoles ; ce patrimoine nécessite d'être reconfiguré et modernisé pour regrouper les élèves dans des écoles répondant aux enjeux de « l'École de Demain ».

La reconfiguration lourde du groupe scolaire Simone Veil fait partie des enjeux prioritaires, le site étant impacté par le risque de montée des eaux inscrit au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Le conseil municipal, lors de sa séance de novembre 2021, a validé le montage en maîtrise d'ouvrage déléguée, le programme, le calendrier et le coût prévisionnel de cette opération à la hauteur de 9 200 000 € TTC (hors honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée).

Compte-tenu du contexte économique défavorable et de l'envolée des prix depuis l'année 2021, le comité de suivi Programme Pluriannuel d'Investissements (PPI) de la commune de Cherbourg-en-Cotentin s'est à nouveau réuni le 3 mai 2023 pour procéder à des arbitrages sur les projets inscrits à son PPI.

Aussi, il a été décidé de ne réaliser que les études du projet de reconfiguration du groupe scolaire Simone Veil sur ce mandat et de réaliser les travaux du projet dès le début du prochain mandat*.

* la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), représentante de l'État qui a établi le Plan de Préventions des Risques Naturels (PRN), en a été informée et a donné son accord sur ce décalage de calendrier car les espaces sensibles de l'école (dortoirs et classes maternelles) se situent aujourd'hui en étage.

Ce temps supplémentaire d'études permettra la mise en œuvre d'une concertation citoyenne sur ce projet.

Aujourd'hui, le budget alloué aux études (hors honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée) de projet sur ce mandat s'élève à 705 000 € TTC.

Les travaux, qui seront réalisés dès le début du prochain mandat (dès mi-2026) et les frais de maîtrise d'œuvre en phase travaux devront s'inscrire dans une enveloppe budgétaire de 8 495 000 € TTC.

2 - Programme et procédure de dialogue compétitif

Compte-tenu :

- des surfaces importantes de ce site de centre-ville (4 800 m² utiles) à reconfigurer et à rénover,
- et des potentielles latitudes programmatiques qui en découlent,

c'est la procédure de dialogue compétitif, qui permet un échange itératif et constructif avec les candidats de maîtrise d'œuvre jusqu'à la remise des offres finales, qui a été retenue.

Le 18 juillet 2022, la SHEMA a lancé une consultation de maîtrise d'œuvre en dialogue compétitif, sur la base d'un projet devant s'inscrire dans un montant de travaux de 5 920 000 € HT et répondre à trois enjeux :

- une reconfiguration et une optimisation des espaces afin de répondre aux contraintes du PPRN et à l'évolution de la pratique de l'enseignement (École de Demain). Le site réaménagé se composera de deux zones pouvant fonctionner de manière indépendantes à savoir :
 - une partie scolaire d'environ 2 500 m² comprenant 2 à 3 classes en maternelle, 6 classes en élémentaire et une restauration scolaire. Le groupe scolaire s'organisera autour du bâtiment historique dans lequel sera créée la nouvelle entrée. Les liens entre le bâtiment et la cour constitueront un enjeu important du réaménagement du groupe scolaire,
 - une partie sportive d'environ 1 700 m², dont seul le gymnase pourra rester sur place,
 - une partie associative d'environ 600 m², nécessitant d'être regroupée dans un seul bâtiment (sur site ou ailleurs à Cherbourg-en-Cotentin),
- une rénovation des bâtiments, comprenant la mise aux normes d'accessibilité. L'état des bâtiments est variable, certaines zones nécessiteront des travaux de rénovation lourde (bâtiment historique), d'autres des réhabilitations partielles,
- l'amélioration thermique du bâtiment et la réduction des coûts de fonctionnement. Le projet devra à ce titre tendre vers une certification ENERPHIT.
- la mise aux normes du bâtiment au regard des contraintes du PPRN.

3 - Planning de consultation de maîtrise d'œuvre

- Lancement de la consultation (parution au JOUE) : 18 juillet 2022
- Date limite de réception des candidatures : 12 septembre 2022

Échanges avec les candidats :

- 1ère visite sur site : 19 octobre 2022
- Réunion de démarrage du dialogue compétitif : 19 octobre 2022
- 1er rendu du diagnostic : 22 novembre 2022
- 1ère réunion de dialogue : 29 novembre 2022
- Second rendu - esquisse : 13 février 2023
- 2ème réunion de dialogue : 1^{er} mars 2023
- 3ème rendu : 11 avril 2023

- Rendu de l'offre finale : 13 juin 2023

- Clôture du dialogue compétitif et remise de l'offre finale : 21 juillet 2023

- Passage en commission d'appel d'offres : 6 septembre 2023

- Attribution du marché de maîtrise d'œuvre : octobre 2023

4 - Équipe retenue en commission d'appel d'offres le 5 septembre 2023 : SOON ARCHITECTES

3 équipes ont été retenues à candidater,

- FREAKS
- SOON ARCHITECTES
- BETTINGER-DESPLANQUES.

Toutes les trois ont remis des offres de qualité conformes aux exigences du cahier des charges du projet.

L'offre de SOON ARCHITECTES a été retenue en CAO du 6 septembre 2023, notamment pour ses ambitions urbaines et architecturales. En effet, le projet s'ouvre complètement sur le quartier avec la création d'une venelle entre les rues Malakoff et de l'Ingénieur Cachin et offre une cour végétalisée, qui deviendrait un parc public en dehors des horaires scolaires.

Le montant d'honoraires proposé par l'équipe de SOON ARCHITECTES est de 776 595,00 € HT, soit environ 13,1 % pour un montant de travaux de 5 920 000 € HT.

5 - Bilan financier de l'opération

SOON ARCHITECTES propose un projet ambitieux qu'il annonce à environ 7 300 000 € TTC (valeur février 2023).

Cela réduit fortement la part d'aléas de travaux (passage de 12 % à 7 %) pour rester dans l'enveloppe budgétaire globale (études + travaux, hors honoraires de maîtrise d'œuvre) de 9 200 000 € TTC.

Le cabinet ECHOS, économiste de la construction, a été mandaté par la SHEMA pour analyser les offres des trois candidats.

Le montant annoncé par SOON lui apparaît sous-estimé d'environ 15 %. En cas de confirmation, des solutions devront être trouvées pour respecter l'enveloppe de travaux allouée, par exemple, la cession d'une partie du site, à savoir du bâtiment dont la destination n'est aujourd'hui pas tranchée (associative ? à céder ?...).

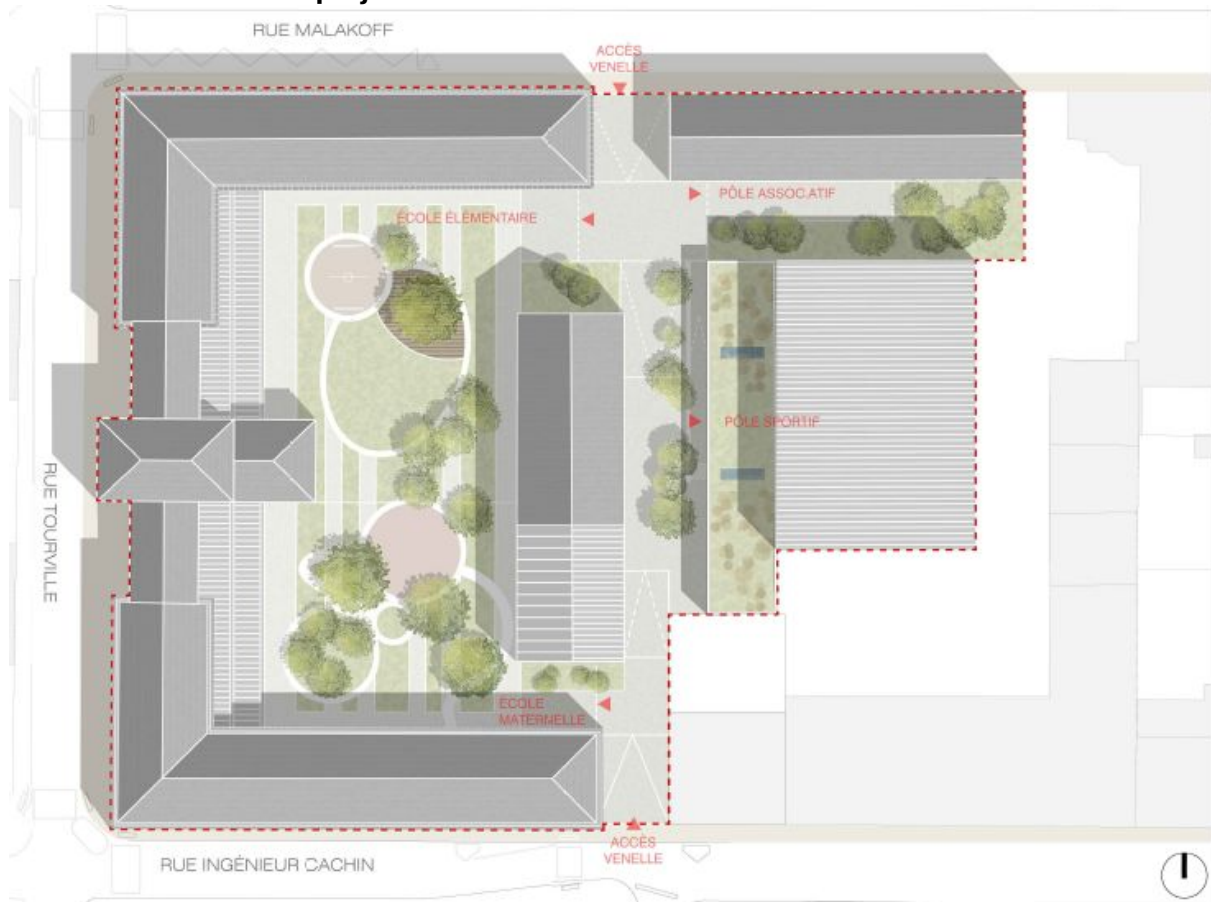
Le bilan prévisionnel d'opération a été mis à jour ci-après. Les coûts d'études sur ce mandat sont estimés à 705 000 € TTC.

Un maximum de subventions sera recherché sur cette opération d'ampleur (auprès de l'agglomération, de l'État, du Département, de la Région...). Des dossiers de demande de subventions seront déposés en 2025, sur la base de l'avant-projet définitif.

OPERATION S. VEIL - BILAN PREVISIONNEL/ OPERATION SOON - le 04 août 2023

AVANT CONSULTATION MOE	BILAN PREVISIONNEL GLOBAL		BILAN PREVISIONNEL DES ETUDES (JUSQU'AU STADE DCE)	
	TOTAL BILAN € HT	TOTAL BILAN € TTC	TOTAL BILAN € HT	TOTAL BILAN € TTC
NATURE DES DEPENSES				
Géomètre	10 000 €	12 000 €	10 000,00 €	12 000,00 €
Diagnostics	50 000 €	60 000 €	50 000,00 €	60 000,00 €
<i>Etudes</i>	60 000 €	72 000 €	60 000 €	72 000 €
MOE	769 600 €	923 520 €	361 712,00 €	434 054,40 €
Indemnités dialogue compétitif	66 000 €	79 200 €	66 000,00 €	79 200,00 €
Contrôle Technique	11 840 €	14 208 €	2 960,00 €	3 552,00 €
SPS	17 760 €	21 312 €	5 328,00 €	6 393,60 €
Géomètre (DA, déclassement, règlement d'immeuble..)		0 €	- €	- €
<i>Honoraires</i>	865 200 €	1 038 240 €	436 000 €	523 200 €
Travaux	5 920 000 €	7 104 000 €	- €	- €
Concessionnaires	40 000 €	48 000 €	- €	- €
Aléas de travaux	690 000 €	828 000 €	- €	- €
<i>Travaux</i>	6 650 000 €	7 980 000 €	0 €	0 €
Frais divers (appel d'offres, repro, constat huissier..)	10 000 €	12 000 €	3 720,00 €	4 464,00 €
DO/CNR/TRC	82 880 €	99 456 €		
Taxes sur PC		0 €		
Rémunération Mandataire	222 375 €	266 850 €	117 900,00 €	141 480,00 €
<i>Frais divers</i>	315 255 €	378 306 €	121 620 €	145 944 €
TOTAL	7 890 455 €	9 468 546 €	617 620 €	741 144 €
TOTAL hors rémunération du mandataire	7 668 080 €	9 201 696 €	499 720 €	599 664 €
AVEC LE PROJET DE SOON	BILAN PREVISIONNEL GLOBAL		BILAN PREVISIONNEL DES ETUDES (JUSQU'AU STADE DCE)	
NATURE DES DEPENSES	TOTAL BILAN € HT	TOTAL BILAN € TTC	TOTAL BILAN € HT	TOTAL BILAN € TTC
Géomètre	10 000 €	12 000 €	10 000,00 €	12 000,00 €
Diagnostics	50 000 €	60 000 €	50 000,00 €	60 000,00 €
Diagnostics complémentaires	50 000 €	60 000 €	50 000,00 €	60 000,00 €
<i>Etudes</i>	110 000 €	132 000 €	110 000 €	132 000 €
MOE	849 404 €	1 019 285 €	399 219,88 €	479 063,86 €
Indemnités dialogue compétitif	66 000 €	79 200 €	66 000,00 €	79 200,00 €
Contrôle Technique	11 840 €	14 208 €	2 960,00 €	3 552,00 €
SPS	17 760 €	21 312 €	5 328,00 €	6 393,60 €
Géomètre (DA, déclassement, règlement d'immeuble..)		0 €	- €	- €
<i>Honoraires</i>	945 004 €	1 134 005 €	473 508 €	568 209 €
Travaux (valeur février 2023)	6 084 000 €	7 300 800 €	- €	- €
Concessionnaires	40 000 €	48 000 €	- €	- €
Aléas de travaux	400 000 €	480 000 €	- €	- €
<i>Travaux</i>	6 524 000 €	7 828 800 €	0 €	0 €
Frais divers (appel d'offres, repro, constat huissier..)	10 000 €	12 000 €	3 720,00 €	4 464,00 €
DO/CNR/TRC	82 880 €	99 456 €		
Taxes sur PC		0 €		
Rémunération Mandataire	222 375 €	266 850 €	117 900,00 €	141 480,00 €
<i>Frais divers</i>	315 255 €	378 306 €	121 620 €	145 944 €
TOTAL	7 894 259 €	9 473 111 €	705 128 €	846 153 €
TOTAL hors rémunération du mandataire	7 671 884 €	9 206 261 €	587 228 €	704 673 €

6 - Plans et visuels du projet retenu



Futur plan masse : l'école s'ouvre sur le quartier



Perspective - nouvelle entrée



Perspective - la future cour



Perspective intérieure

Le conseil municipal est invité à :

- prendre acte du choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue en commission d'appel d'offres du 5 septembre 2023, à savoir l'équipe représentée par le cabinet d'architecture SOON ARCHITECTES,
- valider la réalisation d'une concertation citoyenne sur cette opération à enjeux urbains sur le quartier,
- approuver le nouveau calendrier d'opération :
 - études (hors, honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée) sur ce mandat, pour un budget de 705 000 € TTC (un avenant au mandat de la SHEMA sera réalisé pour contractualiser ce nouveau calendrier d'opération),
 - travaux sur le mandat suivant, dès mi-2026, dont le coût global (travaux + frais de maîtrise d'œuvre, en phase travaux) devra s'inscrire dans un budget de 8 495 000 € TTC.
- autoriser Monsieur le Maire à solliciter le maximum de financements possibles sur cette opération.

Vu l'avis favorable de la commission n°2 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : 20h02		Nombre de votants : 54	
Pour : 50	Contre : 0	Abstentions : 3 Pascal BRANTONNE Yvonne PECORARO Nicolas VIVIER	NPPV : 1 Emmanuel VASSAL

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 27 septembre 2023

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :

Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 49

Date de la convocation et de son affichage : 14 septembre 2023

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le vingt-sept septembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 14 septembre 2023 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne (mandataire FAGNEN Sébastien jusqu'à son arrivée 18h17) - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard - BOUSSELMAME Noureddine - BRANTONNE Pascal - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - FAGNEN Sébastien - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle - HAMON-BARBÉ Françoise (mandataire MAGHE Jean-Michel à son départ 19h29) - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (mandataire FRANÇOISE Bruno jusqu'à son arrivée 18h30 puis à son départ 20h59) - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - HUREL Karine - ISOIRD Valérie (mandataire GRUNEWALD Martine à son départ 18h10) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile (mandataire LEJEUNE Pierre-François jusqu'à son arrivée 18h09) - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédéric - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (mandataire HÉRY Sophie à son départ 20h01) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PIC Anna - PLAINÉAU Nadège - RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SOURISSE Claudine - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas

ABSENTS EXCUSÉS

BERNARD Christian a donné procuration à BOUSSELMAME Noureddine

LEFRANC Bertrand a donné procuration à HÉBERT Dominique

MARGUERITTE David a donné procuration à LEQUILBEC Frédéric

SAGET Eddy a donné procuration à BROQUAIRE Guy

SIMONIN Philippe a donné procuration à RONSIN Chantal

TARIN Sandrine a donné procuration à MARGUERITTE Camille

Madame LAINÉ Sylvie conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 - CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_229-DE