

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

-----  
**EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

-----  
**Séance du 22 février 2008  
(convocation du 11 février 2008)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Février Deux Mil Huit à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

## **ETAIENT PRESENTS :**

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DENON-BIROT Marie-Nelly, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. MARTIN Hugues (à cpter de 11 h 10)  
M. FLORIAN Nicolas à M. DUPRAT Christophe  
M. PUJOL Patrick à M. FAYET Guy  
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle (jusqu'à 9 h 50)  
M. BELIN Bernard à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 9 h 50)  
M. BANNEL Jean-Didier à M. CASTEX Régis  
M. BELLOC Alain à M. CASTEL Lucien  
M. BENOIT J. Jacques à M. MOULINIER Maxime (jusqu'à 10 h 00)  
Mme. BRUNET Françoise à M. BANAYAN Alexis  
M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri  
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia

M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel  
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel  
M. MANSENCAL Alain à M. JUNCA Bernard  
M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel  
M. PETIT Alain à Mme. DARCHE Michelle  
M. POIGNONEC Michel à M. SOUBIRAN Claude  
M. PONS Henri à M. SIMON Patrick  
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine  
M. TAVART Jean-Michel à M. BAUDRY Claude  
Mme. VIGNE Elisabeth à M. MERCHERZ Jean

## **EXCUSE :**

M. CANIVENC

**LA SÉANCE EST OUVERTE**

**Marchés Publics - Restructuration de l'Hôtel communautaire - Marché n°05  
155U - AVENANT N°2 - Fixation de la rémunération définitive du maître  
d'oeuvre - Autorisation de signer**

Madame EYSSAUTIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Conçu dans les années 70 pour pallier l'éparpillement des différents services communautaires et donner une identité forte à cette collectivité en plein essor, le bâtiment de l'hôtel communautaire nécessite aujourd'hui, après plus de 30 années de fonctionnement, une restructuration profonde.

Ses installations de sécurité sont obsolètes, la plupart de ses équipements techniques arrivent en fin de vie. Leurs dysfonctionnements participent à un grand sentiment d'inconfort pour les usagers. Sa maintenance, tant au niveau curatif que préventif, devient problématique. Autant d'éléments qui soulignent la forte nécessité, si ce n'est l'obligation, de restructurer totalement ce bâtiment.

**Historique de l'avancement de l'opération de restructuration de l'hôtel de la communauté**

C'est dans ce contexte, qu'a été validée par la délibération N° 2004/0603 du Conseil de Communauté du 24 Septembre 2004, la décision de faire de l'opération de restructuration de l'hôtel communautaire. L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux s'élevant à **24 400 000** €HT (valeur mars 2005),

L'avancement des études a fait l'objet de modifications de programme validées par 2 délibérations.

La délibération N° 2005/0927 du 16 Décembre 2005 qui a porté l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux à **27 160 000** € HT (valeur mars 2005), en intégrant la dimension haute qualité environnementale à l'opération.

La délibération N° 2007/0222 du 30 Mars 2007 a confirmé la décision de faire et porté l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux à **27 810 000** € HT (valeur décembre 2005), soit **27 271 355.81** € HT valeur mars 2005.

Ces travaux comprennent :

- La restructuration de chaque niveau
- La restructuration du hall avec la création d'un mur végétal de 550 m<sup>2</sup>
- La couverture du patio avec la pose de 200 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques
- L'aménagement de nouveaux espaces dans les étages (2) dits « tailles de guêpes »
- L'aménagement de l'entrée rue Jean Fleuret
- La végétalisation des terrasses du bâtiment bas
- L'extension du 3ème étage
- La couverture du patio du restaurant
- La restructuration du hall du restaurant
- La rénovation et la végétalisation de la salle du Conseil.

### **Evolution du coût prévisionnel des travaux au stade de l'avant projet détaillé**

Au stade de l'Avant-projet Détaillé, l'équipe de maîtrise d'œuvre nous a fait des propositions modificatives fortement guidées par une démarche de développement durable de nature à améliorer sensiblement le confort, la consommation d'énergie et la modularité du bâtiment. Ces propositions sous forme d'options, ramenées en valeur mars 2005, sont les suivantes :

Pose de faux plafonds rayonnants (au lieu d'un chauffage classique avec « poutres froides »)

Surcoût applicable à l'option	1 579 888.86 € HT
-------------------------------	-------------------

Compte tenu de la différence de technologie, les plafonds rayonnants offrent une réduction très importante de la consommation d'énergie.

Le temps de retour sur investissement de ces équipements est de 15 ans. Ils offrent par ailleurs, sur 30 ans, une économie moyenne de 3 300 000 d'euros. (A prix constant de l'énergie et sans subvention).

Pose de panneaux photovoltaïques supplémentaires

450 m <sup>2</sup> sur le R + 3	
130 m <sup>2</sup> sur le patio	582 554.89 € HT

Sans aide de l'Etat et du Conseil Régional, au prix actuel de l'énergie et des panneaux photovoltaïques, le temps de retour sur investissement est évalué à 23 ans

Il est proposé de retenir ces options pour la poursuite des études et de monter un dossier complet afin d'obtenir des aides tant sur ces nouvelles propositions que sur les panneaux (200 m<sup>2</sup>) prévus dans la solution de base.

Le montant supplémentaire de ces travaux pourrait être financé dans le cadre du « Plan Climat » et fera l'objet de la part de la Communauté d'une demande de subvention auprès des organismes concernés au titre du développement durable.

La réalisation des panneaux photovoltaïques supplémentaires reste subordonnée à l'obtention des subventions recherchées.

Ces 2 options ont fait l'objet d'une présentation et validation en commission d'administration générale, en séance d'octobre 2007.

Avec la prise en compte de ces 2 options, et l'affinement des études au stade avant projet détaillé, le coût prévisionnel des travaux estimé par l'équipe de maîtrise d'œuvre s'établit ainsi à **29 436 426.03** € HT, en valeur mars 2005.

Actualisé au dernier indice BT01 connu (Indice BT01 de septembre 2007, 761.2), le montant s'établit à **32 782 746.88** € HT.

A ce montant s'ajoutent **307 300** € HT (valeur septembre 2007) liés à l'achat du logiciel de gestion des accès ainsi que de ses bornes de lecture de proximité. Cette opération sera gérée directement par la direction des systèmes d'information.

### **Evolution de la rémunération définitive de l'équipe de maîtrise d'œuvre**

L'évolution du montant prévisionnel des travaux impacte la rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Le présent paragraphe aborde cette évolution et présente l'avenant N°2 du marché de maîtrise d'œuvre proposé en validation.

#### Historique

Le marché de Maîtrise d'œuvre de la restructuration de l'hôtel a été attribué, par marché 05 155 U du 11 Août 2005, au groupement conjoint composé comme suit :

- Société Atelier 41, 33000 Bordeaux, représenté par Lionel Hairabedian, architecte, mandataire,
- Cabinet Alain Triaud, 33524 Bruges, représenté par Alain Triaud, architecte
- ECCTA ingénierie, 33074 Bordeaux, représenté par Serge Raully, bureau d'études
- CETAB, 33000 Bordeaux, représenté par Jean-Marc Miranda, bureau d'études

Le montant de la rémunération provisoire de la maîtrise d'œuvre figurant au marché 05 155 U et validé par délibération N°2005/0486 du 8 Juillet 2005 s'élevait à **2 820 103.20** € HT.

L'avenant N°1 au marché de maîtrise d'œuvre autorisé par délibération N°2007/0166 du 30 Mars 2007 pour un montant de 85 530€ HT a porté son nouveau montant à **2 905 633, 20** € HT. Cet avenant intégrait des missions complémentaires relatives à la prise en compte de la démarche HQE sur l'opération dont la réalisation d'une simulation thermique dynamique.

#### Evolution du coût des travaux

Conformément aux dispositions de la loi MOP (Maîtrise d'Ouvrage Public) et à ses décrets d'application, l'équipe de Maîtrise d'œuvre a procédé aux études contractuelles et a estimé, en particulier, le coût prévisionnel des travaux au niveau de la phase APD à **29 436 426.03** € HT, valeur mars 2005, montant supérieur à l'enveloppe prévisionnelle de la maîtrise d'ouvrage figurant au marché initial de maîtrise d'œuvre de **24 400 000** € HT, valeur mars 2005.

#### Montant de la rémunération définitive du maître d'œuvre

En différenciant les travaux entrant dans le programme et les travaux hors programme, et après négociation du taux pour les travaux hors programme, le montant de rémunération complémentaire de la maîtrise d'œuvre, objet de l'avenant N°2 s'établit à : **450 000** € HT soit 15.48 % d'augmentation par rapport à la rémunération provisoire.

Le taux initial de rémunération s'établit à 11.56%. Le taux recalculé pour les travaux complémentaires s'établit à 8.93%.

La réduction négociée équivaut à une économie de l'ordre de 132 000 €HT.

En prenant en compte l'avenant N°1 intégrant des missions complémentaires pour un montant de 85 530 € HT, le montant de la rémunération de la maîtrise d'œuvre s'élève à **3 355 633.20** € HT, représentant une augmentation de 18.99 par rapport au forfait initial %.

La commission d'appel d'offre, lors de sa réunion du..... a émis un avis..... à l'avenant N°2 dont le projet est annexé à la présente délibération.

### **Evolution du coût global de l'opération**

Le coût global de l'opération, en intégrant tous les marchés en cours s'élève aujourd'hui (valeur septembre 2007) à :

	coût HT
travaux de restructuration	32 782 747
travaux gestion des accès sous suivi direction des systèmes d'information	307 300
maîtrise d'œuvre	3 355 633
SPS *	250 000
Contrôleur technique	268 200
Assistant HQE	70 600
<b>TOTAL</b>	<b>37 034 480</b>

\* Le montant de la prestation SPS est une estimation de dépense, le marché contracté étant un marché à bon de commande.

Aussi nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

Dans un premier temps

- approuver l'évolution du programme et valider le coût prévisionnel des travaux phase APD qui s'établit ainsi à 29 436 426.03 € HT, valeur mars 2005, soit **32 782 746.88** € HT en coût actualisé valeur septembre 2007 (dernier indice BT01 connu)
- approuver le coût global de l'opération qui s'élève, en valeur septembre 2007, hors révision de prix, à **37 034 480** €HT.
- autoriser le président à solliciter les subventions au titre du développement durable.

Dans un second temps,

- approuver le montant de rémunération définitif de la maîtrise d'œuvre qui s'établit, en prenant en compte l'avenant N°1 et l'avenant N°2 à **3 355 633.2** € HT
- entériner l'avenant N°2 relatif au marché de maîtrise d'œuvre

- autoriser monsieur le président de la communauté urbaine à signer tous les actes administratifs nécessaires à l'élaboration de la présente décision.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 février 2008,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
5 MARS 2008**

**PUBLIÉ LE : ?**

**M. ODETTE EYSSAUTIER**