

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 27 JUIN 2019

3/1 – RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS COMMUNAUX –
OPERATION DE RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HOTEL DE VILLE –
CONSTITUTION DU JURY DE CONCOURS – INDEMNISATIONS DES MEMBRES
QUALIFIES DU JURY – PRIME AUX CANDIDATS – DEMANDE DE SUBVENTION
AUPRES DES FONDS EUROPEENS

En complément de la forte incitation auprès des bailleurs, dans le cadre des PRU, concernant l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc social, la construction de bâtiments neufs et la rénovation énergétique des bâtiments existants, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, constituent un vecteur essentiel de la contribution municipale à la transition énergétique. La Ville a, en effet, engagé depuis plusieurs années, à la fois des projets de construction de bâtiments répondant aux normes les plus exigeantes en matière énergétique et des opérations importantes de rénovation énergétique des bâtiments publics communaux. Les chantiers suivants ont été mis en œuvre en intégrant cet objectif :

- construction du Centre Technique Municipal,
- aménagement de l'écoparc du Barœul,
- construction du Polyèdre,
- construction de l'école maternelle le Petit Prince,
- rénovation de la salle de sport de Lattre,
- construction de la salle de sports des Provinces,
- construction de la salle Allende,
- rénovation de l'école maternelle de Gaulle,
- rénovation de l'école élémentaire Montaigne,
- rénovation régulière des menuiseries extérieures des écoles,
- construction du restaurant scolaire Jean Zay,
- reconstruction des vestiaires stade Michel Bernard,
- aménagement de la crèche Europe.

Dans cette même optique et au regard des opportunités de financements européens, la Ville propose de lancer une opération de rénovation énergétique de l'Hôtel de Ville.

L'Hôtel de Ville bâti dans les années 70 présente en effet des signes de vétusté (pignons humides, infiltration au niveau des murs rideaux). La façade Nord est encore équipée de simple vitrage.

Il en résulte un niveau de consommation énergétique élevé ainsi qu'un inconfort pour les personnels y travaillant (surchauffe importante l'été et difficulté à chauffer les bureaux des derniers étages et ceux non équipés de double vitrage l'hiver).

L'Hôtel de Ville est, en outre, à présent le seul bâtiment vétuste de la centralité de l'écoquartier.

La rénovation de l'Hôtel de Ville a donc, en outre, pour objectif une minimisation des dépenses énergétiques, un confort des usagers et une gestion de la durabilité du bâtiment.

Dans cette perspective, la Ville a désigné, en décembre 2018, un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), le bureau d'études TW INGENIERIE SAS, ayant notamment pour mission de réaliser un audit de l'existant et de définir des préconisations énergétiques et environnementales.

Programme de travaux :

Le programme de travaux comprend :

- la rationalisation des systèmes de production de chaleur en privilégiant des systèmes pérennes avec un faible impact sur l'environnement,
- la garantie d'un bâtiment étanche à l'air,
- le remplacement d'équipements vieillissants pour améliorer les consommations de l'équipement,
- la gestion des surchauffes estivales par des travaux d'isolation, favorisant l'inertie du bâtiment, la mise en place de protections solaires et la mise en œuvre d'une ventilation mécanique,
- la valorisation des énergies renouvelables dans l'objectif de devenir un bâtiment producteur d'énergie.

Les solutions suivantes pourraient être mise en œuvre :

- isolation par l'extérieur (ou par l'intérieur lorsqu'une isolation par l'extérieur n'est pas possible) de l'ensemble du bâtiment avec couverture par un bardage,
- isolation par l'intérieur des locaux non chauffés et des zones en sous-sol,
- remplacement des menuiseries et murs-rideaux du bâtiment,
- isolation des toitures afin d'améliorer ses performances thermiques et son étanchéité,
- remplacement des brise-soleil existants et installation de brise-soleil complémentaires sur le bâtiment haut pour limiter les consommations liées à l'éclairage artificiel ; exploitation de l'éclairage naturel et des rayons solaires en hiver (limitation consommation de chauffage),
- remplacement des lanterneaux de désenfumage, anciens et aux faibles performances thermiques,

- installation de centrales de traitement d'air double flux pour assurer le renouvellement d'air et participer à l'amélioration du confort thermique des locaux,
- optimisation des installations de chauffage (pompes de circulation des réseaux d'eau chaude, radiateurs...),
- passage à un éclairage LED dans l'ensemble du bâtiment,
- mise en place d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment), système de gestion informatique permettant de contrôler et surveiller les différents équipements de chauffage (régulation des températures, gestion des périodes d'inoccupation...).

Dans le cadre d'une approche globale, cette opération intégrera également une rénovation intérieure des étages 2, 4 et 5 de l'Hôtel de Ville qui n'ont jamais bénéficié de rénovation lourde depuis la création du bâtiment.

Montage financier :

Le montant des travaux est estimé à 2 658 000 € HT. Les honoraires de la maîtrise d'œuvre sont estimés à 265 500 € HT.

Des fonds européens sont mobilisables dans le cadre de l'ITI métropolitain ou du FEDER. Pour être éligible, la rénovation de l'Hôtel de Ville doit viser, après travaux, une qualification basse consommation (le bâtiment devra être 40 % plus performant) et intégrer une intervention sur l'enveloppe.

Le taux de subvention maximal des travaux éligibles est de 50 %.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Dépenses	Montant H.T.	Recettes	Montant H.T.
Honoraires de la maîtrise d'œuvre / AMO	274 000 €		
Travaux de rénovation énergétique	2 106 000 €	Ville de Mons en Barœul	1 532 000 €
Travaux intérieurs engendrés par la rénovation énergétique	420 000 €	FEDER	1 400 000 €
Travaux de rénovation intérieure (non éligibles)	132 000 €		
TOTAL	2 932 000 €	TOTAL	2 932 000 €

D'autres cofinancements seront recherchés.

Phasage et durée des travaux :

Les travaux seront réalisés en site occupé et devront assurer la sécurité de toutes les personnes.

Le phasage des travaux sera réalisé de façon à permettre de libérer les étages le plus rapidement possible afin d'impacter le moins possible l'activité des services.

Les façades d'entrée ne seront pas traitées simultanément afin de toujours garder un accès du public en toute sécurité (accès public en façade sud ou accès personnel en façade nord).

La durée des travaux est estimée à 18 mois.

Sous réserve de la mise en œuvre de la procédure décrite ci-après et de l'obtention des financements européens, les travaux pourraient démarrer à la fin du second semestre 2020.

Organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre – constitution d'un jury :

La mise en œuvre de cette opération suppose, conformément au code de la commande publique, d'organiser un concours restreint afin de sélectionner un projet puis d'attribuer un marché de services (de maîtrise d'œuvre) au lauréat du concours.

Ce concours nécessite la constitution d'un jury.

Le jury examine les candidatures, formule un avis motivé puis examine les plans et projets présentés de manière anonyme par les candidats admis à participer au concours.

Au vu des procès-verbaux et de l'avis du jury, M. le Maire fixe la liste des candidats admis à concourir puis choisit le ou les lauréats du concours. Pour assurer une concurrence réelle, il semble pertinent d'admettre 3 participants au concours.

Conformément à l'article R.2162-22 et suivants du code de la commande publique, le jury est composé, d'une part, des membres élus de la Commission d'Appel d'Offres, d'autre part, d'au moins un tiers de membres possédant une qualification professionnelle équivalente ou identique à celle exigée pour les participants au concours (maîtres d'œuvre).

Au titre des membres qualifiés avec voix délibérative seront représentées les compétences architecture et technique. Ces personnalités qualifiées seront au nombre de 3.

Pour faciliter le déroulement des réunions du jury, des règles de quorum devront être définies.

Par ailleurs, le Président du jury peut inviter des personnalités compétentes.

Montant de la prime versée aux candidats admis à concourir

Conformément à l'article R.2172-4 et suivants du code de la commande publique et sur proposition du jury, les candidats admis à concourir et ayant remis des prestations conformes au règlement du concours bénéficient d'une prime dont le montant est au moins égal à 80 % du prix estimé des études à effectuer.

Le montant de la prime versée aux candidats pourrait être fixé à 14 000 €.

Modalités de fixation des indemnités des personnalités qualifiées membres du jury

La participation de maîtres d'œuvre (personnalités qualifiées prévues par le code de la commande publique) au jury du concours donne généralement lieu à indemnisation. Cette indemnisation ne concerne pas les personnalités à voix consultative, ni l'AMO dont le marché prévoit déjà une rémunération pour l'assistance à l'examen des candidatures et à l'analyse des prestations.

L'indemnisation proposée est une indemnisation forfaitaire de 300 € TTC maximum par demi-journée de présence, hors frais de déplacement, pour les personnalités qui n'ont pas le statut de fonctionnaire ou assimilé. Pour les personnalités qualifiées ayant le statut de fonctionnaire, seuls les frais de déplacement pourront être indemnisés. Les frais de déplacement pourront être remboursés conformément à l'arrêté du 26 février 2019 modifiant l'arrêté du 3 juillet 2006 pour application du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions de modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels de l'Etat.

Les réunions du jury se déroulent généralement sur 2 demi-journées, l'une pour la phase d'examen des candidatures, l'autre pour la phase de sélection des projets.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision relative à l'organisation et au déroulement du concours restreint de maîtrise d'œuvre pour la rénovation énergétique de l'Hôtel de Ville,
- d'autoriser Monsieur le Maire à désigner nominativement, par arrêté, les membres à voix délibérative et consultative du jury et à fixer les règles de fonctionnement de ce jury,
- d'autoriser Monsieur le Maire à arrêter la liste des candidats admis à concourir, qui devra compter 3 candidats,
- d'autoriser Monsieur le Maire à choisir le lauréat du concours, au vu des procès-verbaux et de l'avis du jury,

- de fixer le montant de la prime à 14 000 € par candidat,
- d'approuver les modalités de fixation des indemnités des maîtres d'œuvre membres du jury,
- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter des subventions/co-financements dans le cadre de l'ITI métropolitain, du fonds FEDER et de tout autre partenaire financier.