

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
LE GRAND PERIGUEUX

1 boulevard Lakanal – BP 70171
24019 PERIGUEUX Cedex

DECISION DU PRESIDENT



Objet : CREATION DU POLE DE SERVICES MUTUALISES "ALIENOR"

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de COVID 19 et notamment son article son article 1^{er} II relatif aux délégations de pouvoirs au Président de l'EPCI.

Considérant qu'en 2018, l'état s'est porté acquéreur du bâtiment occupé actuellement par la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux pour y installer l'hôtel de Police.

Que par ailleurs, les différentes extensions de territoire et les évolutions de compétence de la Communauté d'Agglomération ont amené à se poser la question des locaux accueillants les services.

Plus particulièrement, l'accueil du public se fait maintenant sur différents sites de par l'exiguïté des locaux et les assemblées délibérantes ne peuvent se tenir dans les murs, la salle des délibérations ayant été transformée en bureaux.

Qu'en parallèle, le projet d'aménagement du Quartier d'Affaires a été lancé et a vu sa réalisation s'achever début 2020. En effet, le site des anciens entrepôts SERNAM a fait l'objet d'un aménagement urbain. Adossé au Pôle d'Echange Multimodal, il en fait un lieu stratégique qui permet l'intermodalité et l'accès rapide vers le centre-ville, mais également vers les principales villes de la région de Nouvelle Aquitaine grâce à sa proximité avec la gare de Périgueux.

Que le futur Quartier d'Affaires du Grand Périgueux a vocation à accueillir, notamment, des activités de services, des activités bancaires, d'assurances, des cabinets de conseil, des agences immobilières, des centres de formation, des activités numériques, des services aux entreprises... Il est également prévu des services de proximité pour les 1 000 personnes qui travailleront quotidiennement sur le site (restauration, ...).

Qu'en outre, la volonté des élus est de réaliser, au-delà d'un strict immeuble administratif, un bâtiment pouvant offrir une large palette de services au public et au tissu économique, et permettant une mutualisation importante d'espaces et de services communs. L'objectif de ce projet est de répondre à une amélioration et une simplification de l'accès des usagers à un panel élargi et décloisonné de services, agrégés en socle transversal centré sur l'utilisateur.

Considérant qu'un travail partagé est conduit, associant nombre de partenaires intéressés.

Que le projet accueillera donc différentes entités afin de pouvoir répondre à ces objectifs :

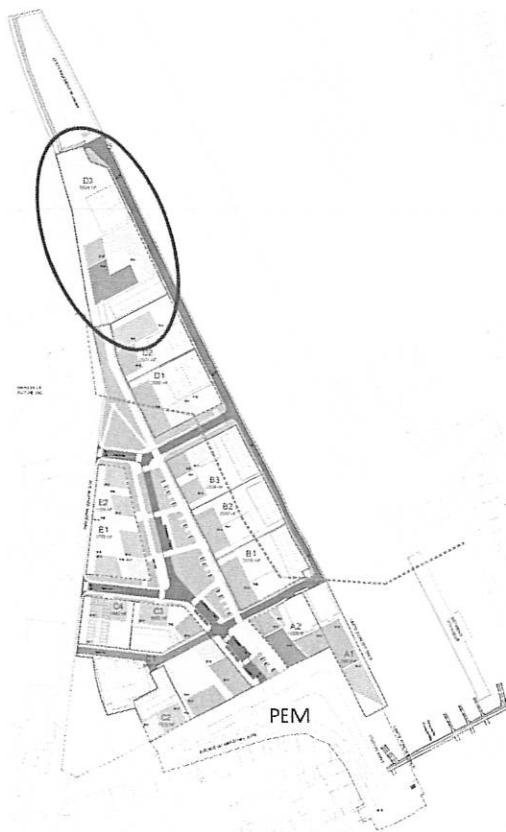
- les services du Grand Périgueux, en prévoyant une évolution des besoins ;
- tout ou partie des entités dépendantes de la Communauté d'Agglomération :
 - CIAS ;
 - Office de Tourisme Intercommunal ;
 - Maison de l'emploi – Mission locale ;
 - Péribus.
- Mais aussi, des organismes tiers :
 - le syndicat mixte du pays ;
 - le syndicat mixte du bassin de l'Isle ;
 - la Plate-Forme Territoriale d'Appui (PFTA) comprenant le Service de soins infirmiers à domicile (SSIAD), la Mission d'Accueil et d'Information des Associations (MAIA) ;
 - l'association CASSIOPEA dont les 3 services (téléassistance, écoute des victimes ou témoins de maltraitance, prévention seniors).

Que les interactions de la PFTA et de Cassiopéa avec le CIAS sont nombreuses. Le rassemblement de ces entités dans un même lieu permettra une synergie importante entre les acteurs.

- Un tiers-lieu pour favoriser la transition numérique des entreprises, provisoirement intitulé Digital Valley.
- Des bureaux pour les agents de la Région Nouvelle-Aquitaine

Que par ailleurs, le Grand Périgueux s'est porté candidat à l'accueil d'une quinzaine d'agents de la direction des finances.

Considérant que pour implanter le projet de Pôle des Services Mutualisés Aliénor, le Grand Périgueux a retenu la parcelle située à l'extrémité du site.



Plan d'implantation du projet dans le Quartier d'Affaires

Que le bâtiment envisagé, d'une superficie d'environ 6 000 m², est imaginé compact pour en limiter l'emprise au sol mais aussi pouvant offrir une évolution par son extension.

Que la conception du bâtiment doit permettre l'utilisation d'espaces partagé en dehors horaires d'ouvertures des entités hébergés sur place, afin d'en faire un réel lieu de vie.

Considérant qu'au-delà des avantages de la mutualisation que représente ce projet, cette opération va permettre la modernisation des services concernés: meilleur accueil de leurs publics, nouvelle image, plus de synergie.

Que la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a souhaité s'engager dans une démarche de développement durable à coûts maîtrisés, par le biais d'un Marché Public Global de Performance (MPGP) où concepteur et constructeur sont associés pour la conception, la construction et la maintenance du projet. Cette procédure doit permettre d'atteindre les objectifs attendus en terme de performance énergétique, tout en garantissant un coût optimisé et un fonctionnement conforme aux attendus.

Que le Grand Périgueux a donc demandé la certification du projet dans le cadre de la labellisation « Énergie – Carbone » ; dont le but est d'une part, la généralisation des bâtiments à énergie positive, et d'autre part, le déploiement de bâtiments à faible empreinte environnementale.

L'objectif attendu pour ce bâtiment est Energie 3 (sur une échelle de 4) et Carbone 1 (sur une échelle de 5). La conduite de cette procédure particulière est réalisée en informant régulièrement les partenaires au projet sur l'avancement des opérations.

Considérant qu'au vu des éléments qui précèdent, la Communauté d'Agglomération a lancé une consultation le 30 novembre 2019 pour un Marché Public Global de Performance de conception-réalisation-maintenance pour la construction du pôle des services mutualisés. Les différents groupements ont eu la possibilité de candidater à ce marché jusqu'au 14 janvier 2019 à 16h00.

Que des groupements de concepteurs/réalisateurs ont proposé leur candidature pour être sélectionnés et admis à remettre une offre par la suite. Le choix des groupements admis s'est effectué en prenant en compte leurs compétences et leurs références, notamment sur des projets similaires.

Que dans le cadre de cette procédure, le jury était composé des membres de la commission d'appel d'offres du Grand Périgueux ainsi que des personnalités extérieures (maître d'œuvre).

Que c'est ainsi qu'un jury, réuni le 31 janvier 2019 a retenu la candidature des trois équipes :

- ARBONIS
- ETCHART Construction
- FAYAT Bâtiment

Que suite à la sélection des candidatures, le programme de l'opération a été remis aux 3 équipes. Ces dernières ont produit une offre initiale au niveau de l'Avant-Projet Sommaire.

La commission technique s'est réunie le 12 juin 2019 pour auditionner les 3 offres. Chaque équipe a disposé d'1h30 pour présenter son projet et répondre aux différentes interrogations du jury.

Considérant que par la suite, la phase de négociation a permis d'adapter l'ensemble des propositions. Des échanges dématérialisés ont eu lieu avec l'ensemble des candidats avec le dépôt de plusieurs offres.

Que ces négociations ont eu pour objet de préciser les différentes offres et d'inclure l'ensemble des exigences de la Communauté d'Agglomération, notamment en terme de fonctionnement et de performance énergétique.

Qu'à la suite des négociations, les 3 candidats sélectionnés ont été invités à produire leur offre finale pour le 12 février 2020 à 16h00.

Considérant que le jury dûment convoqué par courrier du 12 février 2020, s'est réuni le 19 février suivant.

Que ce même jour, les candidats, convoqués préalablement le 07 février 2020, ont présenté, dans un délai de temps requis et identique à tous, leur projet final.

Que le rapport d'analyse des offres, réalisé par la commission technique, a fait l'objet d'une présentation au jury.

Que les critères de jugement des offres étaient les suivants :

- 1- Prix des prestations et des travaux. Pondération : 40 %
- 2- Délai d'exécution des études et des travaux. Pondération : 10%
- 3- Respect du programme - principes fonctionnels. Pondération : 15 %
- 4- Respect du programme - principes performantiels. Pondération : 25 %
- 5- Qualité architecturale, intégration et orientation. Pondération : 10%

Considérant qu'à l'issue de la présentation et au vu de l'analyse des trois propositions et projets, le jury a désigné comme lauréat le groupement ETCHART Construction.

Que le groupement lauréat est composé comme suit :

- SAS ETCHARD Construction - Entreprise Générale ;
- Vigier Génie Civil Environnement –Entreprise de gros œuvre ;
- EURL Schurdi-Levraud Architecte DPLG –Architecte ;
- SARL SCAPA Architectes associés – Architecte ;
- SAS ODETEC –Bureau d'études fluides et performance énergétique ;
- Herve thermique SAS – Entreprise fluides – génie climatique ;
- SAS Cabinet Piquet – Ordonnancement, Pilotage et Coordination ;
- SARL IdB Acoustique – Bureau d'étude acoustique ;
- Ambiance Paysage & associés – Paysagiste.

Qu'il est à noter que les 3 candidats admis à présenter une offre bénéficient d'une prime forfaitaire d'un montant de 82 560 euros. Pour le candidat retenu, cette indemnité sera déduite du montant de la rémunération globale.

LE PROJET RETENU

Envoyé en préfecture le 16/06/2020

Reçu en préfecture le 16/06/2020

Affiché le

SLOV

ID : 024-200040392-20200616-DEC2020030-AR



Façade depuis l'accès piéton

Considérant que le projet proposé par l'équipe ETCHART se déploie dans deux bâtiments blancs reliés par une passerelle, s'ouvrant sur le parc urbain en formation.

Que depuis l'espace public, un parvis minéral vient se développer en résonance avec les aménagements urbains du quartier d'Affaires. Des «lanière» minérales et végétales s'alternent et s'entremêlent et guident les piétons vers l'entrée du projet

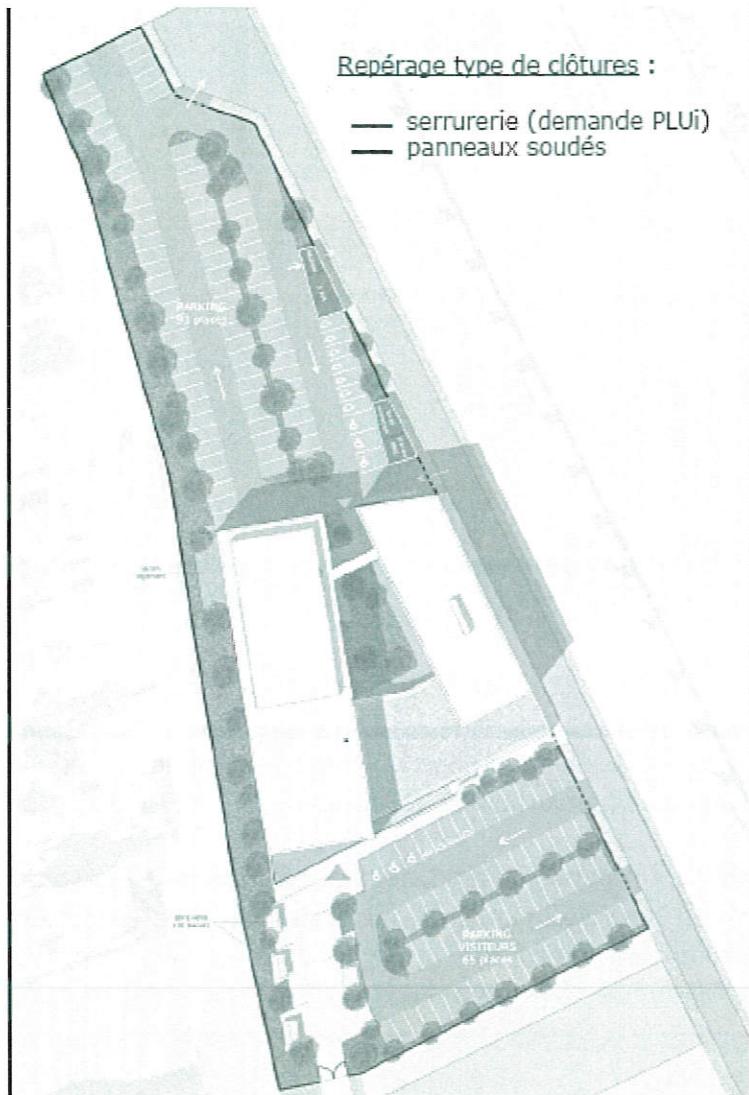


Façade depuis le parking avant

Que les deux volumes de bureaux sont blancs, mats et lumineux. Ils sont ~~socles du socle minéral en béton~~ par un entresol différencié. Ce dernier est souligné par une façade vitrée ~~en retrait. Cela afin d'apporter de la~~ légèreté à la composition et de bien distinguer le socle des étages.

Que le végétal s'invite également au cœur du projet. En effet, les volumes s'articulent autour d'un jardin intérieur qui amène lumière et vues dans tous les espaces.

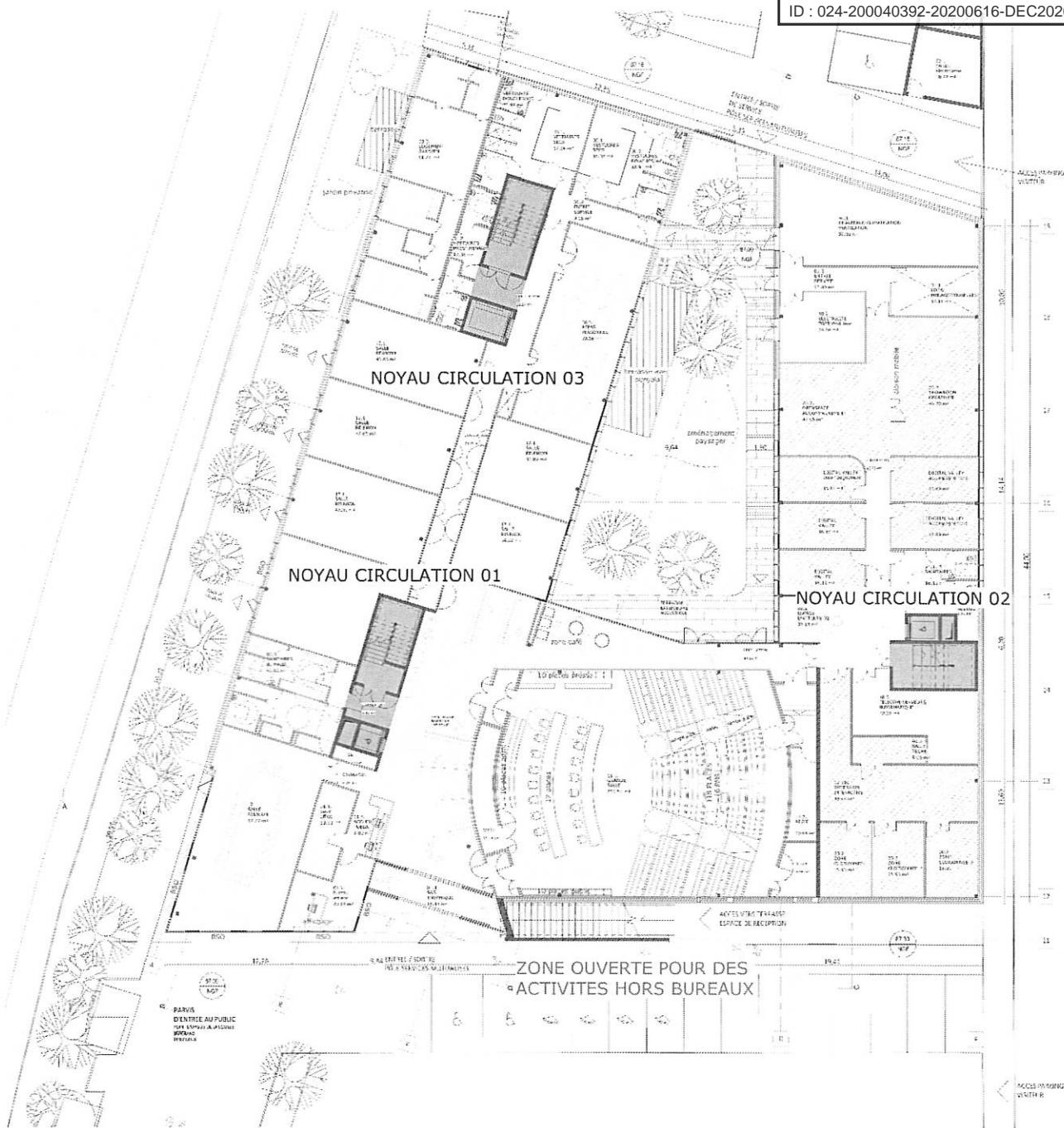
Qu'un parking paysagé s'installe devant le bâtiment et vient générer une mise en distance par rapport à la parcelle voisine. Un grand parking, lui aussi arboré, se développe à l'arrière.



Plan de masse

Considérant que très visible depuis les trains en provenance de bordeaux, l'espace entre les bâtiments forme une faille s'ouvrant sur un cœur vert. La passerelle qui relie les 2 bâtiments entre eux est légère et vitrée, comme un trait d'union entre les volumes.

Que l'accès principal se fait depuis le parc public de la zone, en lien avec les cheminements doux, un abris deux roues est prévu sur le parking avant du projet, proche du parvis. L'accès du personnel et des livraisons se fait à l'arrière du bâtiment, par le grand parking arrière.



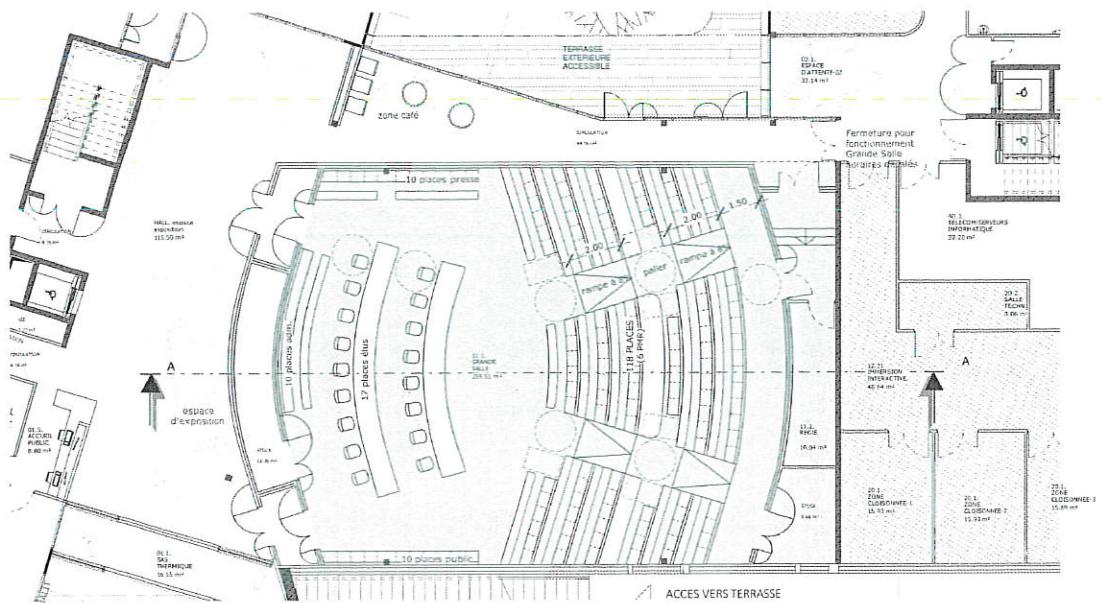
Vue en plan du rez-de-chaussée

Considérant que le rez de chaussée accueillera principalement les salles à destination du public pouvant faire l'objet d'occupation en dehors des heures d'ouvertures des entités hébergées : salles de réunions salle de formations, Digital Valley.

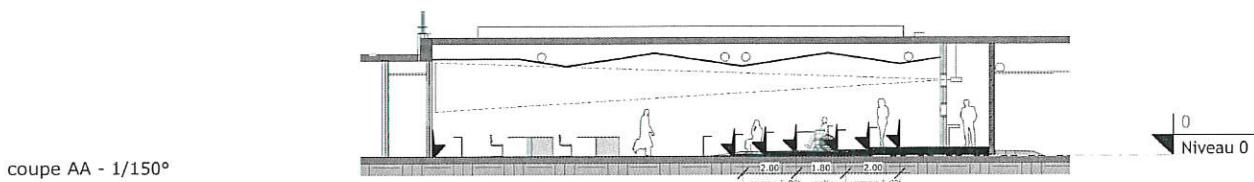
Que plusieurs espaces s'ouvrent sur le patio : L'espace d'exposition, des salles de réunion mais aussi le showroom et l'open space de la Digital Valley.

Qu'on trouvera également à ce niveau les locaux dédiés aux fonctions supports (locaux techniques, vestiaires du personnel, ...)

Considérant qu'en particulier, le rez de chaussée accueillera la salle des délibérations.



extrait plan RDC - 1/150°



Salle des délibérations – vue en plan et coupe

Qu'elle permettra d'accueillir les séances du conseil communautaire mais elle pourra également être mise à disposition d'autres structures pour une utilisation similaire ou de type conférences.

Qu'elle est composée de 118 places dont 6 destinées aux personnes à mobilité réduite. Ces places seront installées sur une surface gradinée, faisant face à une tribune pouvant accueillir jusqu'à 27 personnes.

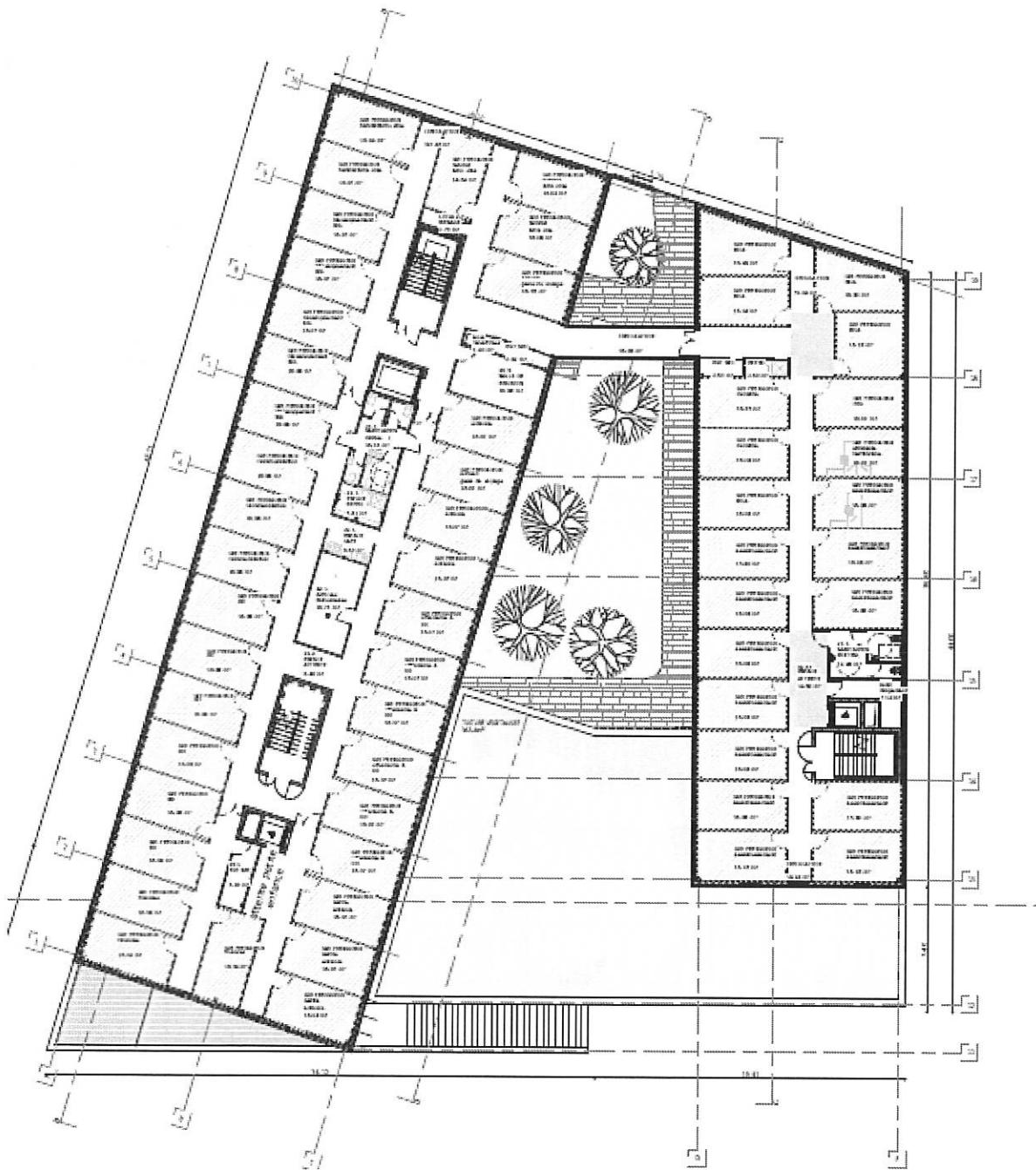
Que les places assises seront du type « banquette », avec une tablette permettant la prise de note.

Que cette salle sera équipée de dispositifs permettant d'obtenir une acoustique de bonne qualité (plafonds, traitements muraux, ...), ainsi qu'une sonorisation complète de chaque place de la salle.

Que son fonctionnement pourra être couplé avec une salle de réception située au premier étage du bâtiment. Cette salle sera équipée d'un local traiteur et disposera d'une terrasse couverte.

Considérant que dans les étages, une passerelle vient reconnecter les deux bâtiments. Elle traverse le patio en passant entre les arbres.

Qu'elle amène de la lumière dans les circulations et de la souplesse dans l'aménagement des différents services.



Plan de niveau type

Considérant que l'ensemble des niveaux sont identiques et conçus sur le même modèle :

- Aile Ouest (côté rue Alphée Mazieras) : un espace central élargi permet d'accueillir les fonctions support de chaque niveau : ascenseurs et cages d'escaliers, salles de reprographie, zone d'attente pour les visiteurs. Autour de cet espace central, se développent les bureaux.
- Aile Est (côté voies SNCF) : relié à l'aile ouest par la passerelle, chaque niveau dispose d'un bloc sanitaire, d'un espace reprographie et d'un bloc escalier/ascenseur. Les bureaux sont répartis le long d'un couloir central

Que l'ensemble des bureaux sont conçus sur le même modèle de 16 m². Conformément au programme, le projet permet d'adapter les surfaces de chaque bureau par module de 8 m² : 16 m², 24 m², 32 m²,

Que cela doit permettre aux différentes entités de pouvoir disposer d'un espace de travail adapté à ses besoins (bureau fermé, open space,), mais également permettre, tout au long de la vie du bâtiment, de pouvoir adapter les locaux aux nouveaux besoins qui apparaîtront inévitablement.

Considérant que la répétitivité des espaces, à la fois par niveau, et entre niveaux, a permis à l'équipe lauréate d'atteindre un coût au m² inférieur aux 2 autres propositions : 1 805 €/ m² de surface utile pour le projet lauréat, contre 2 087 €/m² et 2 430 €/m² pour les 2 autres projets.

Que par ailleurs, le projet propose une réserve de surface au-delà des demandes du Grand Périgueux. En effet, le programme prévoyait une réserve de 20 bureaux au-delà des besoins identifiés. En plus de ces 20 bureaux, l'équipe lauréate a pu proposer de par l'organisation et la rationalisation une surface à aménager d'environ 440 m², soit entre 15 et 20 bureaux complémentaires selon les modalités d'organisation définies.

Considérant que le coût du projet lauréat se décompose comme suit :

Conception : 1 364 000 €

Réalisation : 12 288 000 €

Maintenance : 207 375 €

TOTAL : 13 859 475 €

Que les coûts totaux des 2 autres projets étaient de 14 825 904,67 € et 17 636 125,85 €.

Que le coût global de l'opération et les recettes attendues pour ce projet sont les suivantes :

DÉPENSES (€ HT)		RECETTES	
Foncier	470 000 €	Etat - FNADT	100 000 €
Études (compris études de sols, ...)	1 800 000 €	Etat – DSIL	1 000 000 €
Travaux		Conseil Régional	750 000 e
Construction du bâtiment	12 288 000€	Conseil Départemental	300 000 €
Mobilier	500 000 €	Vente des bâtiments existants	2 300 000 €
Équipement informatique	500 000€	Recettes de loyers sur 15 ans	4 950 000 €
Divers	1 412 000 €	Total	9 400 000 €
Frais divers (communication, ...)	180 000 €		
		Grand Périgueux	7 750 000 €
TOTAL	17 150 000 €	TOTAL	17 150 000 €

Que la valeur du foncier nécessaire à l'opération sera comptablement transférée du budget ZAE au budget principal.

Considérant que calendrier proposé par l'équipe lauréate est le suivant :

- Délai d'études : 8 mois à compter de la notification du marché ;
- Délai de travaux : 12 mois à compter de la fin des études.

Que la notification du marché est prévue au mois de mai 2020. Il peut donc être envisage le calendrier suivant :

- Dépôt de permis de construire : septembre 2020 ;
- Démarrage des travaux : janvier 2021 ;
- Livraison : janvier 2022.

Considérant que le programme 201833 sera actualisé de la façon suivante (en € ttc):

Objet du programme	Total programme	<i>réalisations antérieures au 01/01/2020</i>	CP 2020	CP 2021	CP 2022	CP 2023
Construction du pôle de service mutualisé ALIENOR	20 580 000 €	94 685 €	2 090 000 €	9 078 000 €	5 841 715 €	3 475 600 €

Le Président,

- Prend acte de la décision du jury sur la désignation du lauréat ;
- Valide la plan de financement de l'opération ;
- Autorise le dépôt des demandes de subventions correspondantes ;

Fait à Périgueux, le 15 JUIN 2020

Affichée le

Le Président
Jacques AUZOU



Envoyé en préfecture le 16/06/2020

Reçu en préfecture le 16/06/2020

Affiché le



ID : 024-200040392-20200616-DEC2020030-AR