

**LE GRAND PERIGUEUX**  
**1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX**

**DELIBERATION DD083-2018**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	69
Votants	90
Pouvoirs	21

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux le 25 mai 2018

**LE 31 mai 2018**, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

**OBJET : RÉALISATION D'UN NOUVEL HÔTEL COMMUNAUTAIRE VISANT AU REGROUPEMENT DES SERVICES INTERCOMMUNAUX ET DES ORGANISMES RATTACHÉS OU ASSOCIÉS AU GRAND PERIGUEUX**

M. Jacques AUZOU, Président  
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, ROUFFINEAU, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MONTEIL-MAYAUD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, PAUL, ROUX, SALOMON.

MM. BUISSON, LE MAO, BEYLOT, BONNET, BREAU, MOTTIER, COURNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, MERILLOU, AUDI, BARBANCEY, CIPIERRE, COUDERC, DUNOYER, KHAIRALLAH, LE VACON, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, RAUZET, LOURD, REYNET, GRELLETY, LARENAUDIE, COLLINET, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, COLBAC, GENDRE, GEORGIADES, DUCENE, LE ROUX, CACAN.

ABSENTS :

Mmes : GONTHIER, KERGOAT, FAURE, GATAULT, HANOU, RAT-SOUIILLER, DORET, DECABRAS.

MM. : DESPLAT, LARRE, GARRIGUE, CHERON, BERIT-DEBAT, FRADON, LE PAPE, PUYRIGAUD, RIGAUD, GIRAUDEL, MACARY, MOSSION, MALLET, MATHIEU, GUILLEMET, LAROCHE, HERBRETEAU, MONTORIOL.

POUVOIRS :

M. LARRE	Pouvoir à	M. BEYLOT	Mme HANOU	Pouvoir à	M. AUDI
Mme GONTHIER	Pouvoir à	M. AUZOU	M. MACARY	Pouvoir à	M. ROUQUIE
Mme KERGOAT	Pouvoir à	M. GENDRE	M. MOSSION	Pouvoir à	Mme BORAS
M. GARRIGUE	Pouvoir à	M. USCAIN	Mme RAT SOUIILLER	Pouvoir à	Mme PERRAUD-DAUSSE
M. CHERON	Pouvoir à	M. LECOMTE	M. GUILLEMET	Pouvoir à	M. COLLINET
M. BERIT-DEBAT	Pouvoir à	M. TESTUT	Mme DORET	Pouvoir à	Mme DATRIER
M. FRADON	Pouvoir à	M. RAUZET	Mme DECABRAS	Pouvoir à	Mme SALOMON
M. LE PAPE	Pouvoir à	Mme MOULENES	M. HERBRETEAU	Pouvoir à	M. DUCENE
Mme FAURE	Pouvoir à	M. SCHRICKE	M. MONTORIOL	Pouvoir à	M. TENAILLON
M. RIGAUD	Pouvoir à	M. LARENAUDIE			
Mme GATAULT	Pouvoir à	M. MOTTIER			
M. GIRAUDEL	Pouvoir à	M. BARBANCEY			

**OBJET : RÉALISATION D'UN NOUVEL HÔTEL COMMUNAUTAIRE VISANT AU REGROUPEMENT DES SERVICES INTERCOMMUNAUX ET DES ORGANISMES RATTACHÉS OU ASSOCIÉS AU GRAND PÉRIGUEUX**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales

**Considérant que** depuis 2014, la communauté d'agglomération connaît un développement territorial et de compétences très conséquent.

**Que** cela s'est traduit notamment par des transferts de personnels, dans des établissements de proximité mais aussi sur le siège.

**Qu'ainsi**, le siège actuel ne présente plus aucune marge de manœuvre pour accueillir de nouveaux collaborateurs, et ne dispose plus de salle de conseil, cette dernière ayant été transformée en bureaux en 2016.

**Qu'une** réflexion devait donc s'engager sur une extension ou le déplacement du siège.

**Que** parallèlement, dans le cadre du projet de déménagement et de reconstruction de l'hôtel de police de Périgueux, les services de l'État ont récemment prospecté et se sont intéressés au siège actuel de l'agglomération du fait de ses caractéristiques bâties, de son emplacement, proche des pompiers, de la gendarmerie et de l'échangeur autoroutier.

**Considérant qu'en** janvier 2018, le ministre de l'intérieur a validé dans un plan triennal de priorités d'investissement immobilier pour les services de police, le choix de la reconstruction du commissariat de Périgueux et du site du siège du Grand Périgueux.

**Que** dès lors, et compte tenu des besoins de l'agglomération, il y a lieu d'une part de conclure un protocole d'accord avec l'État, d'autre part d'engager très concrètement la démarche de la réalisation d'un nouveau siège d'agglomération.

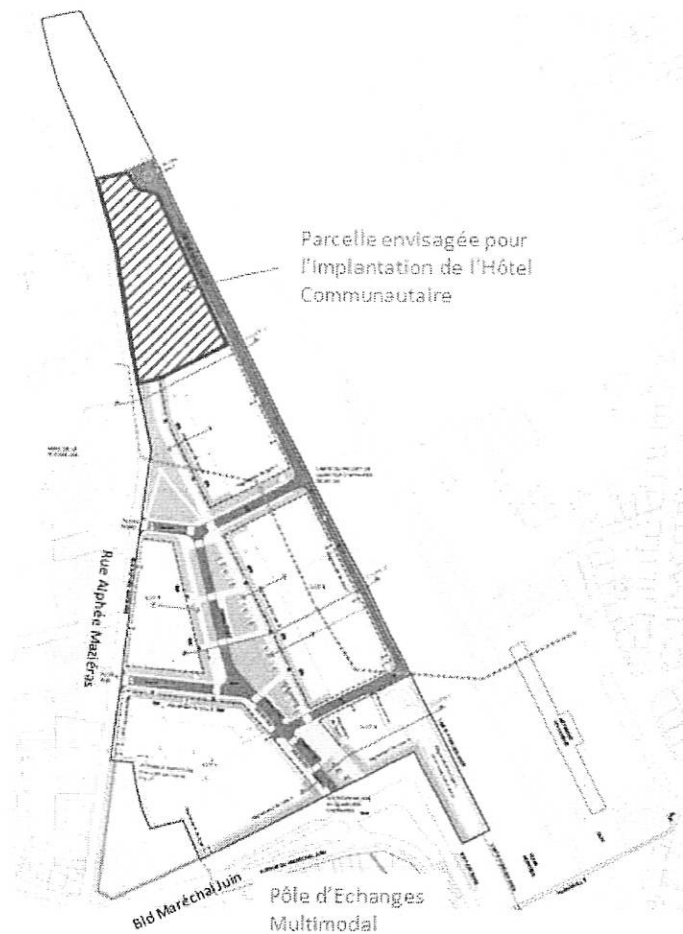
**Considérant qu'un** protocole (joint en annexe) prévoit les conditions d'acquisition du siège par l'Etat au grand Périgueux (1,8M€), le calendrier, les conditions de réalisation des premiers travaux de l'État en site occupé, et les modalités de suivi du projet par les administrations de l'État et du Grand Périgueux.

**Que** concernant l'agglomération, le projet est suivi par une commission d'élus :

- Mr Lecomte, Vice-Président à l'administration, au personnel et à la communication ;
- Mr Suberbère, Vice-Président aux travaux ;
- Mr Passerieux, vice-Président aux finances ;
- Mr Larenaudie, Vice-Président aux transports et à la mobilité.

**Que** dès mars 2018, le Grand Périgueux a conduit une pré-étude avec 3 orientations clairement définies :

- Le siège se situera sur le quartier d'affaires du Sernam, permettant ainsi un accès facilité du fait de la proximité de la gare et du pôle d'échange multimodal que l'agglomération engage prochainement.
- Un regroupement sur un même site avec certains établissements satellites de l'agglomération afin de générer des économies de fonctionnement sur des fonctions supports, de loyers et une meilleure synergie.
- Le bâtiment doit être énergétiquement exemplaire.



**Considérant que** la localisation de l'Hôtel Communautaire est dans le Quartier d'Affaires de Périgueux

**Qu'il est ainsi prévu d'accueillir au sein d'un même lieu les services du Grand Périgueux et :**

- l'EPIC Péribus ;
- le Centre Intercommunal d'Action sociale et des associations travaillant en lien (SSIAD, MAIA, maison des réseaux, ESA) ;
- les services administratifs de l'Office de tourisme ;
- la maison de l'emploi et la mission locale ;
- les syndicats mixtes de Pays et de rivières, pour sa partie administrative ;

**Que** cela représente près de 220 personnes, dont 59 % proviennent du Grand Périgueux et 41 % des entités satellites.

**Considérant que** par ailleurs, des bureaux seront mis à disposition des Vice-Présidents et des groupes d'élus.

**Que** l'ensemble de ces besoins représentent une surface de 5 029 m<sup>2</sup>.

**Que** l'hôtel communautaire comprendrait également 2 espaces complémentaires :

**Qu'une** salle de conseil, qui permettrait également l'accueil de manifestations et d'évènements variés. Sa surface est estimée à 500 m<sup>2</sup>.

Qu'un tiers lieu, sera destiné au service des entreprises afin de favoriser la transition numérique en s'inscrivant dans la démarche Digital Valley, Sa surface est estimée à 300 m<sup>2</sup>.

Il en résulte le tableau des surfaces suivant :

		Surface en m <sup>2</sup>
Bureaux	Grand Périgueux	2 985
	Satellites	2 044
Salle du conseil		500
Tiers lieu		300
<b>TOTAL</b>		<b>5 829</b>

Considérant qu'il est envisagé que le projet soit conçu de manière à pouvoir être étendu de 1 000 m<sup>2</sup> complémentaires si cela s'avérait nécessaire dans les années à venir. Cette possibilité n'a pas à ce jour de conséquence financière sur l'opération en cours mais doit permettre de ménager le foncier et les fonctionnalités nécessaires.

Que le coût des travaux peut ainsi être décomposé comme suit :

		Surface en m <sup>2</sup>	Ratio en € HT/m <sup>2</sup>	Coût en € HT	Part %
Bureaux	Grand Périgueux	2 985	1 600	4 776 592	44 %
	Satellites	2 044	1600	3 270 128	30 %
Salle du conseil		500	1 800	900 000	8 %
Tiers lieu		300	1 600	480 000	4 %
Aménagements extérieurs				1 500 000	14 %
<b>TOTAL</b>		<b>5 829</b>		<b>10 926 720</b>	<b>100%</b>

Qu'au coût des travaux, s'ajoutent les frais d'études et de financement. Le coût global de l'opération s'établit donc ainsi :

Poste de dépense	Montant € HT
Frais de conception	1 311 000
Frais de maîtrise d'ouvrage	918 000
Provision pour indexation	143 000
Aléas	546 000
Commissions bancaires	220 000
Frais financiers	88 000
Travaux	10 926 720
<b>TOTAL</b>	<b>14 152 720</b>

**Considérant que** le coût d'opération est supporté conjointement par le Grand Périgueux et ses satellites.

**Que** la part des satellites, qui représente 30 % de la surface globale du bâtiment s'élève à **4 245 816 € HT** et la part du Grand Périgueux à **9 906 904 € HT**.

**Que** le plan de financement prévisionnel prévoit les ventes des sièges du Grand Périgueux, du CIAS, de l'ex-CCPVT, de l'ex-CCIMP, pour 2,3M€ et des subventions, selon des modalités restant, pour 1,5M€.

**Que** le coût net annuel de fonctionnement lié aux frais financiers est estimé 130 000€, hors les économies de fonctionnement issues des effets de mutualisation et de la gestion d'un bâtiment à haute performance énergétique.

**Considérant que** le choix de la procédure pour la réalisation de ce nouvel équipement doit concilier plusieurs aspects :

- Permettre une optimisation des coûts d'investissement
- Permettre une optimisation du coût global (investissement + fonctionnement)
- Prévoir une construction aux fortes performances énergétiques, permettant à la fois la maîtrise du coût global, et l'obtention de subvention publiques
- Un délai de réalisation optimisé, au regard des contraintes de l'État pour son entrée dans le siège actuel du Grand Périgueux.

**Qu'**une étude des différents modes de réalisation, effectuée par le cabinet Infra Gestion en mars 2018 a analysé les scénarios suivants :

- Maîtrise d'ouvrage directe
- Marché de partenariat
- Marché global de performances

**Que** cette étude montre que le marché global de performance paraît la procédure la plus à même de répondre aux attentes du Grand Périgueux.

**Considérant que** ce type de procédure se caractérise par les points suivants :

- Il permet de confier en seul contrat la conception, la réalisation et la maintenance du bâtiment, permettant ainsi de répondre aux objectifs techniques, financières et calendaires énoncés ci-dessus ;
- Il nécessite une définition des besoins précise, notamment en termes de performance énergétique, de coût de fonctionnement et de maintenance. Ainsi, il sera défini dans le marché qui sera signé des objectifs à atteindre qui devront être vérifiés à la fois à la fin des travaux, mais également au cours des premières années de vie du bâtiment (3 ans par exemple).

**Que** les performances à atteindre pourront concerner les points suivants :

- le respect des délais
- le respect de la performance thermique du bâti (niveau d'isolation des matériaux mis en œuvre, ...)
- le respect des niveaux de consommation en énergie
- .....

**Que** le non-respect des performances s'accompagne de l'application de pénalités.

**Considérant que** cette procédure nécessite que les équipes en concurrence (3) remettent des prestations affinées, du niveau d'un avant-projet Sommaire (APS). Cette remise donne lieu au versement d'une indemnité. Pour le groupement retenu, cette indemnité entre dans le montant de sa rémunération.

**Qu'**afin de définir le programme précis, sur le volet fonctionnel et technique, il convient de s'associer les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) en capacité de définir ces critères, mais également d'assurer le contrôle du respect des objectifs pendant la phase d'analyse des offres des 3 groupements, pendant les études et la réalisation des travaux et pendant l'exploitation du bâtiment.

**Que** l'AMO aura également pour rôle d'assurer la sécurité juridique du contrat qui sera passé avec le groupement en charge de la construction de l'hôtel communautaire.

**Que** le calendrier de réalisation de l'ouvrage s'établirait ainsi :

- Désignation d'un assistant à maîtrise d'ouvrage : juin 2018
- Publication du marché global de performance : septembre 2018
- Rédaction du programme et définition de l'enveloppe financière : novembre 2018
- Désignation du groupement : juin 2019
- Démarrage des travaux : janvier 2020
- Livraison de l'équipement : 1<sup>er</sup> trimestre 2021

#### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide de lancement de l'opération de construction d'un nouvel hôtel communautaire, pôle de regroupement des services publics intercommunaux selon les modalités exposées dans le présent rapport ;
- Autorise le Président à signer le protocole d'accord avec l'État joint en annexe à la présente délibération ;
- Autorise le lancement de la consultation d'un assistant à maîtrise d'ouvrage.

#### Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	15 JUIN 2018	Pour extrait conforme	15 JUIN 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	15 JUIN 2018	Périgueux, le	15 JUIN 2018

Le Président  
Jacques AUZOU