

Paraphe : _____

Conseil communautaire
Séance du 19 janvier 2023

Délibération

N° 2023_01_01

SIEGE D'YVETOT NORMANDIE - AUTORISATION DE LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE CONCOURS

Rappel du contexte

Depuis 2014, le siège d'Yvetot Normandie est situé 4 rue de la Brême à Yvetot. Les prises de compétences et projets nouveaux ont amené la collectivité à procéder progressivement à des recrutements et des réorganisations. A ce jour, les locaux, d'environ 900 m², sont occupés en totalité par les services. Une salle de réunion modulaire de 100 m² est disponible pour l'ensemble des activités et la CCI Rouen Métropole est locataire d'un espace de bureaux et d'une salle de réunion à proximité de l'accueil.

Afin de pouvoir accueillir tous les agents de la collectivité, et dans l'attente de la réalisation d'un projet en propre, Yvetot Normandie loue depuis janvier 2021 des bureaux situés rue de l'Industrie sur la commune de Sainte Marie des Champs. Ces bureaux représentent une surface de 270 m².

Les principaux écueils concernant les locaux actuels sont les suivants :

- les espaces accordés aux usagers, et notamment ceux de France Services, sont trop limités ;
- la salle du conseil communautaire est exiguë, voire inadaptée à certaines réunions ;
- les 8 vice-présidents se partagent un bureau de 12 m² ;
- le Relais Petite Enfance (situé au centre socio-culturel Saint-Exupéry, occupé en location) ne permet pas d'accueillir dans des conditions optimales les usagers ;
- certains espaces n'existent pas (ex. : bureau des représentants du personnel) ;
- le fonctionnement sur plusieurs sites entraîne des difficultés de fonctionnement.

Dans ces conditions, il n'est pas envisageable d'organiser à terme une évolution des services sur les différents sites actuels. Il est ainsi indispensable de travailler sur la création d'un nouveau site unique.

Objectifs poursuivis

Le premier objectif est l'amélioration de la qualité de service offerte à l'utilisateur. Cet objectif sera atteint par la création d'espaces dont les surfaces sont en cohérence avec les besoins : une surface pour l'accueil général en cohérence avec le nombre d'utilisateurs accueillis, des bureaux de

permanence pour recevoir les usagers et nos partenaires en nombre suffisant, des conditions de stationnement améliorées, des conditions d'accueil des usagers du Relais Petite Enfance de meilleure qualité (bureaux individuels permettant la confidentialité des échanges, un espace poussette, un jardin pour les enfants, une salle d'activité adaptée...). En 2021, sans compter les usagers du service urbanisme et du Relais Petite Enfance qui se trouvent sur d'autres sites, ce sont plus de 6 000 usagers qui se sont rendus à la maison de l'intercommunalité. Demain, l'arrivée certaine de nouveaux services, tel que le Point d'Accès aux Droits, et la prise potentielle de nouvelles compétences, ne feront qu'accroître les statistiques de fréquentation.

Le deuxième objectif est l'amélioration des conditions de travail de nos agents et de nos élus. Cet objectif sera atteint par le rassemblement, sur un seul et même site, de tous nos services et par l'adaptation des surfaces aux besoins (nombre de bureaux répondant au besoin actuel mais également en anticipant l'arrivée de nouveaux collaborateurs, salles de réunion en nombre suffisant, salle du conseil communautaire permettant de se réunir au siège de la collectivité, espaces dédiés pour les Vice-présidents, création d'espaces partagés adaptés aux effectifs – salle de pause, repos – ...).

Le troisième objectif est le renforcement de l'image de la collectivité. Tous les efforts réalisés ces dernières années ont permis de mieux nous identifier. Malgré tout, force est de constater que nous souffrons encore d'un déficit d'image. Cet objectif sera atteint par la création d'un bâtiment ouvert sur la cité, par sa configuration et son organisation interne en rez-de-chaussée, mais également par la création d'un hall d'exposition. Cette configuration permettra de créer un nouveau lieu de vie sur le territoire.

Le quatrième objectif est de confirmer notre engagement dans le développement durable par la création de bâtiments exemplaires en matière environnementale sur le territoire. Nous avons été lauréat de plusieurs appels à projets en matière de développement durable et nous bénéficions aujourd'hui de plusieurs labellisations. En cohérence avec cette démarche, le futur siège se doit d'être exemplaire sur ce point. Cet objectif sera atteint par la création d'un bâtiment à minima passif (l'objectif final visé est la création d'un bâtiment à énergie positive). Le chantier lié à la réalisation des travaux pourra servir de chantier pédagogique sur les nouvelles méthodes de construction et ainsi améliorer la connaissance de nos artisans locaux sur ces nouvelles méthodes.

Études de faisabilité et acquisition de la parcelle 3 rue de la Brême

Des études de faisabilité ont ainsi été réalisées entre 2019 et 2020. Le résultat de ces études vous a été présenté lors du conseil communautaire du 18 mars 2021. Aucun projet définitif n'avait été arrêté mais nous avons cependant décidé d'implanter le futur siège d'Yvetot Normandie sur une emprise globale aux 3 et 4 rue de la Brême.

Pour rappel, plusieurs pistes avaient été travaillées (création d'un site mutualisé avec le CCAS, création du siège d'Yvetot Normandie sur le site de l'ancien couvent, installation de certains services de la collectivité sur le site « STEFF », création du siège sur le site de l'ancien cinéma).

Pour mettre en œuvre cette décision, nous avons décidé, lors de cette même réunion, d'exercer notre Droit de Prémption Urbain, via l'EPFN, pour acquérir la parcelle 3 rue de la Brême. Cette acquisition n'a pu être réalisée que le 29 juillet 2022.

Paraphe : _____

Dès septembre 2022, nous avons attribué le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'être accompagnés dans la réalisation du projet (du programme à la fin de la garantie de parfait achèvement).

Études de préprogramme

Des études complémentaires ont été menées et ont permis d'affiner les surfaces nécessaires.

Certains items de ces études ont fait l'objet d'une concertation avec les agents. Ces derniers ont été invités à réfléchir sur :

- le parcours de l'usager (ambiances, usages, interactions...);
- l'image extérieure de l'équipement ;
- les espaces d'accueil et d'attente ;
- les espaces collaboratifs (espaces de réunion, espaces informels...);
- les espaces de pause (restauration, rencontre, espaces extérieurs).

Il ressort de l'ensemble de ces études que les besoins en locaux s'établissent désormais à 2324 m² de Surface Dans Œuvre (SDO), correspondant à la surface utile additionnée de l'emprise des circulations et des locaux techniques, contre 1860 m² de SDO en 2021. Cette augmentation des surfaces s'explique principalement par :

- l'ajout au projet du Relais Petite Enfance (qui nécessite 190 m² supplémentaires) ;
- les créations de postes depuis 2020 : Direction des Affaires Culturelles, agents administratifs au service rudologie, Petites Villes de Demain... (environ 50 m² supplémentaires) ;
- l'anticipation de l'arrivée de nouveaux agents en vue des prises de compétences futures (environ 70 m² supplémentaires) ;
- des ajouts de surface visant à améliorer l'accueil des usagers et dynamiser le site (hall d'exposition pour 50 m² supplémentaires) et la qualité de vie au travail (40 m² supplémentaires).

Ces études complémentaires ont également permis de démontrer qu'une implantation du futur siège sur la parcelle du 3 rue de la Brême est la plus pertinente.

Le scénario d'organisation du bâtiment, tel qu'il peut être réalisé à ce stade des études, vous est présenté en page 12 de l'annexe. A ce stade, le bâtiment s'organise sur 3 étages :

- le rez-de-chaussée comprend les services en contact direct avec la population (accueil général, RPE, France Services, bureaux de permanences) ;
- le R+1 comprend les services opérationnels (développement économique, environnement, urbanisme, rudologie...) ainsi qu'un hub (espace collaboratif consacré aux nouvelles méthodes de travail permettant également de recevoir certains publics – entrepreneurs, porteurs de projets... – dans des conditions adaptées) ;
- le R+2 comprend les services supports (finances, RH, commande publique, systèmes d'informations), le pôle de direction (Président, Vice-présidents, DGS, DGA) et la salle du conseil.

Le site permettra d'accueillir 48 agents permanents et 12 stagiaires/agents non permanents.

Paraphe : _____

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le 02 FEV. 2023

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

Comme on peut le constater, le projet permet de créer 38 places de parking. Ce nombre de places étant insuffisant, une solution complémentaire consistera à acquérir une petite parcelle rue de la Brême permettant d'accueillir une dizaine de places supplémentaires. L'acquisition de cette parcelle complémentaire (de l'ordre de 35 000 €) vous sera présentée lors d'une prochaine séance du conseil communautaire.

En matière environnementale, et comme indiqué précédemment, il est prévu que le bâtiment ne se limite pas à répondre aux critères de la réglementation RE2020 mais qu'il aille au-delà avec l'objectif de réaliser un bâtiment positif. Pour ce faire, nous aurons recours à des solutions alternatives pour la construction du site (bois en lieu et place du béton et du PVC/aluminium, ouate de cellulose, chanvre, paille en lieu et place de la laine de roche ou de verre, peintures végétales ou minérales en lieu et place des peintures traditionnelles) et nous aurons également recours à des solutions alternatives pour l'exploitation du site (énergie solaire thermique / photovoltaïque en lieu et place du gaz, robinetterie hydro-économe, récupération des eaux pluviales...).

Coût de l'opération

La réalisation de cette opération est aujourd'hui estimée à 8 936 978 € TTC. Ce coût se décompose ainsi :

Prestations	Montants (HT)
Travaux	4 648 800 €
Espaces extérieurs	325 200 €
Révisions des prix	547 140 €
Aléas	198 960 €
Tolérances MOE	248 700 €
Ingénierie (y compris révisions des prix)	916 740 €
Divers ¹ (y compris révisions des prix)	511 941 €
Mobilier	50 000 €
TOTAL HT	7 447 481 €
TOTAL TTC	8 936 978 €

¹ géomètre, branchement fluides, taxes de raccordement, assurance dommage ouvrage, photovoltaïque

Le plan de financement prévisionnel de l'opération pourrait s'établir comme suit :

Recettes	Montants
FCTVA	1 221 685€
CAF (pour la partie RPE)	530 710 €
Département	1 031 172 €
DETR - DSIL	2 234 244 €
ADEME	A définir
TOTAL	5 017 810 €
Autofinancement (dont 1 500 000 € de revente du site actuel)	3 919 167 €
TOTAL	8 936 978 €

Paraphe : _____

La création de ce nouveau site permettra d'économiser le loyer du site de l'Industrie (36 000 € par an, 6 000 € de frais internet) et le loyer du Relais Petite Enfance (18 000 € par an). L'objectif étant de créer un bâtiment à énergie positive, il convient également de prendre en compte la suppression quasi totale des coûts liés aux fluides sur nos 3 sites actuels.

Procédure de concours

Ce projet nécessite le lancement d'une procédure de concours pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la réalisation du projet.

La désignation interviendra selon la procédure de concours restreint d'architecte sur une mission « Esquisse + », conformément à l'article L. 2125-1 2°, R. 2162-15 à R. 2162-26 du code de la commande publique.

Après un appel public de candidatures (première phase), trois candidats seront admis à participer au concours (deuxième phase).

Le concours sera suivi d'une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence préalable, en vue de l'attribution par le Président d'un marché public de maîtrise d'œuvre au lauréat ou à l'un des lauréats du concours, après un avis motivé du jury sur les prestations des candidats.

Les trois candidats seront indemnisés chacun sur la base de 22 000 € TTC pour leur projet rendu comprenant aussi un film numérique. Une réfaction partielle ou totale pourra être opérée sur proposition motivée du jury.

L'indemnité versée au lauréat constituera une avance sur ses honoraires.

Le jury de concours à voix délibérative sera composé d'un tiers de maîtres d'œuvre. Ces derniers participant aux séances des jurys de concours, seront indemnisés.

Le Quorum constaté,

Le Conseil communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L. 2125-1 2°, R. 2162-15 à R. 2162-26,

Considérant que le projet a reçu un avis favorable en Bureau le 10 janvier 2023,

Ayant entendu l'exposé de M. Gérard CHARASSIER, Président,

Après en avoir délibéré et procédé au vote,

Décide :

Résultat du vote : unanimité

Les élus du groupe « Communes Libres ! » s'abstiennent (6 abstentions).

1. -- D'approuver la faisabilité de cette opération.

Paraphe : _____

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le **02 FEV. 2023**

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

2. – D'arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération à hauteur de 8 936 978 € TTC valeur décembre 2022.
3. – D'autoriser M. le Président à lancer la procédure de concours restreint sur « Esquisse + » et de signer tous actes s'y référant.
4. – De fixer l'indemnité donnée aux candidats à 22 000 € TTC.
5. – D'autoriser la rémunération des maîtres d'œuvre représentant le tiers du jury.

Pour extrait certifié conforme,

Le secrétaire de séance
M. Claude BELLIN



Le Président
M. Gérard CHARASSIER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 ROUEN, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi via l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Étaient présents (35) :

M. Didier TERRIER,
Mme Stéphanie ETIENNE,
M. Dominique MACE,
Mme Martine LEBORGNE,
M. Louis EUDIER,
M. Éric CARPENTIER,
M. Éric RENÉE,
M. Lionel GAILLARD,
M. Claude BELLIN,
M. Vincent LEMETTAIS,
M. Gérard LEGAY,
Mme Régine HAUZAY,
M. Mario DEMAZIERES,
Mme Odile DECHAMPS,
M. Michaël DODELIN,
Mme Catherine DUCHESNE,
M. Sylvain GARAND,
M. Jean-Marc DOUCET,
M. Gilles COTTEY,
Mme Josiane GILLE,

M. Jacques CAHARD,
M. Francis ALABERT
Arrivée à 19h08, q. n° 00,
Mme Virginie BLANDIN,
M. Gérard CHARASSIER,
Mme Françoise DENIAU,
M. Alain BREYSACHER
Arrivée à 19h08, q. n° 00,
Mme Herléane SOULIER,
M. Christophe ADE
Arrivée à 19h08, q. n° 00,
Mme Lorena TUNA
Arrivée à 19h05, q. n° 00,
Mme Françoise BLONDEL,
Mme Marie-Claude HERANVAL
Arrivée à 19h08, q. n° 00,
M. Jean-François LE PERF,
Mme Denise HEUDRON,
M. Thierry SOUDAIS,
M. Laurent BENARD

Paraphe : _____

Étaient représentés (5) :

M. Alain LOPEZ

Représenté par M. Eric CARPENTIER,

M. Pascal LEBORGNE

Représenté par Mme Odile DECHAMPS,

Mme Nathacha BLY

Représentée par M. Jacques CAHARD,

M. Florian LEMAIRE

Représenté par Mme Herléane SOULIER,

Mme Dominique TALADUN

Représentée par M. Thierry SOLIDAIS

Étaient absents (5) :

Mme Catherine MAILLOT,

M. Jean-Louis LUC,

Mme Céline DAMBRY,

Mme Sandrine NORDET,

M. Arnaud MOUILLARD

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le



ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE