

Je commencerais par les choses désagréables, Monsieur le Maire, passer de 7 182 553€ à 9 531 261 € ...32% d'augmentation ... est ce raisonnable ? En commission, le chiffre semblait fort à tout le monde ... avant, je vous rassure de nous fournir toutes les explications. J'entendais votre AMO lors de la commission d'appel d'offre dire qu'il n'y avait pas de voleur dans les sous traitants mais des collectivités qui se laissaient faire... Déjà avec le pôle culturel, le Plessis Robinson avait fait fort avec 26% d'augmentation entre le concours et l'Avant projet mais là ... 32% ... quand même ... quelle image laisse t'on pour les futurs grands projets ? Quand je vois que la réhabilitation de l'école François Péatrik, dont le programme arrivera un jour, était évalué 11 M€ il y a 6 mois, est déjà passé à 24 M€ alors que le concours n'est pas commencé, je suis un peu inquiet de son prix lorsque l'architecte fera sa propre évaluation.

Bon, 32% donc. Alors examinons ensemble, si vous le voulez bien, ces quelques 2.3 M€ d'augmentation :

- Une augmentation de surface pour 349 k€. Une partie est liée à la concertation, rien à dire. L'autre à l'ajout d'une salle pour les animateurs. J'en comptais déjà 2 sur l'esquisse du concours mais pourquoi pas... vous me permettrez un bémol sur la justification liée à l'accessibilité qui est certes réglementaire mais la loi datant de 2007, je pense qu'elle était connue au concours ; donc 349 k€
- un surcout de 260 k€ liée à l'isolation thermique par l'extérieur. C'est important l'isolation mais dites moi, j'ai lu dans le dossier de la commission de l'époque qu'une isolation était déjà prévue. Une isolation qui permettrait d'atteindre un très bon niveau même. Alors je m'étonne, la réglementation n'a pas évolué depuis 2 ans et il faut repenser la thermique du bâtiment ? Mais bon, l'intention est noble et si la ville accepte et a les moyens d'investir encore un peu plus pour isoler ces bâtiments ... je serai mal placé pour critiquer .Donc 260 k€ pour une super isolation
- un surcout de 126 k€ pour installer un bassin de rétention d'eau. Voilà une bonne idée ! Car enfin, c'est vrai que c'est important d'épargner nos réseaux d'eau et que les contraintes réglementaires sont fortes mais je crois savoir qu'elles n'ont pas évoluées depuis de nombreuses années. Le département impose un débit de fuite de 2 l/s/ha depuis des années, le PLU n'a pas (encore) changé sur ce sujet ... du coup, pourquoi découvrir aujourd'hui cette nécessité ? Passons ... donc 126 k€ pour un bassin.
- Enfin un surcout de 332 k€ parce que finalement l'architecte se rend compte que c'est compliqué, qu'il ne pourra pas faire comme il voulait. Bon, c'est dommage parce que finalement, ces gens là travaillent pour le concours. Ils réfléchissent, ils viennent sur place, on leur donne le résultat d'audits et puis quand même la dernière réhabilitation de l'école n'est pas si vieille... donc un autre surcout de 332 k€ parce que finalement il faudra refaire les sols et les cloisons...

Voilà pour les causes ... sauf que, c'est quand même une école alors j'ai refait l'addition et je tombe sur 1 051k€ et le surcout est de 2.3M€... alors ma première question en commission était où sont les 1.3 M€ qui ne sont pas détaillés dans la délibération. Vos services ont repris la délibération pour répondre à cette question puisque je constate que celle que nous votons aujourd'hui a été mise à jour.

Cela serait lié au choix de passer en entreprise générale, c'est-à-dire de ne solliciter qu'une seule entreprise qui gèrera tout le chantier (du gros œuvre au finition). Comme elle gère tout, elle assume la coordination et prend en charge l'organisation... enfin le fait payer à la ville.. 1.3 M€ pour assurer la coordination d'un chantier initialement prévu à un peu plus de 7 M€ ... J'aurais bien creuser un peu mais, vos services ont oublié les 3 pages qui expliquaient le surcout. C'est ma faute, je n'ai pas vérifié... il faut toujours vérifier. Soyons juste, les 3 pages m'ont été fournis il y a ¾ heures par mail...

Sur le fond, je suis assez d'accord avec l'architecte. .... Vous voyez je ne critique pas toujours... C'est sympathique d'envisager des lots séparés pour permettre à des petites entreprises de travailler mais c'est beaucoup plus confortable, moins risqué et souvent plus rapide en entreprise générale. Surtout en réhabilitation, surtout avec un chantier au milieu des enfants ... En fait, je suis tellement d'accord que je ne comprends pas que cela n'est pas été pris dans les hypothèses de chiffrage ni de notre économiste lorsqu'il a défini le budget, ni de notre Maître d'œuvre lorsqu'il a remis son concours...

**Alors ma première question concernera du coup une opération future, rassurez moi, les 24 M€ de l'école François Peatrick... ils intègrent bien le passage par une entreprise générale ?**

Le surcout, c'est fait... passons au délai. J'imagine que le Dossier de Consultation des Entreprises est prêt et n'attend plus que notre délibération de ce soir. Les entreprises ont besoin d'un peu de temps ... entre 40 et 60 jours le dossier passera donc raisonnablement en commission d'appel d'offre en septembre allez mi août au mieux même si ce n'est pas la meilleure période de l'année dans le BTP. Il faudra ensuite négocier, avec ou sans article 35, et signer le marché. le chantier commencera en octobre voire novembre ... les vacances de la Toussaint en gros. Vous évoquez 3 ans de travaux dans la délibération, l'architecte évoque dans sa note évoque 2.5 ans . Donc octobre 2014 + 2.5 ans, on arrive à aller Mars/Avril 2017,. Est on d'accord et peut on admettre qu'au surcout de 2.3M€ s'ajoute un retard d'à minima 6 / 8mois?

Le délai, le surcout... c'est fait ... enfin le surcout. il reste un ou deux détails encore. Votre délibération évoque un coût global de 9 581 261 € mais on parle bien du coût global des travaux hors taxes ? Donc il faut encore ajouter la part de taxes que la ville ne récupérera pas... on est d'accord ? Et puis, l'architecte, il faut bien qu'il vive et comme il se paye généralement au pourcentage du montant de travaux, il faut encore ajouter ses sur-honoraires. Pour cette rémunération, on s'était arrêté sur 11,5% alors vous allez négocier mais... il faudra encore ajouter 250k€ HT... plus les taxes bien sur. N'oublions pas les missions d'OPC et de SSI, les différents AMO, les études complémentaires, la location des préfabriqués qui sera un peu plus longue que prévue...**donc au final, quel est le cout global de cette réhabilitation ?**