



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2023

DIRECTION DES MARCHÉS PUBLICS

23

OBJET : MARCHÉ DE CONCEPTION-RÉALISATION RELATIF À LA RÉHABILITATION DU CENTRE SOCIAL  
ANDRÉ MALRAUX : FIXATION DE LA PRIME AUX SOUMISSIONNAIRES

DÉLIBÉRATION

APPROUVÉE PAR

Voix-pour

Voix-contre

À L'UNANIMITÉ

Abstention

Non-participation au vote

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-cinq septembre, à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le dix-neuf septembre deux mille vingt-trois, s'est assemblé sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire,

### PRÉSENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, M POCHAT, M GEFFRAY, Mme KOFFI, Mme OGGAD, M JOUSSEN, Mme MESSMER, M DREUX, M DJEYARAMANE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, M LUCEAU, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

### ABSENTS EXCUSÉS :

Mme GRAPPE, M LEFRANC, Mme BELVAUDE, Mme ALLOUCHE

### POUVOIRS :

Mme GRAPPE à Mme CONTE

M LEFRANC à M MONNIER

Mme BELVAUDE à M NICOT

Mme ALLOUCHE à Mme SMAANI

### SECRÉTAIRE :

Mme CONTE

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

-----

### **RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR GEORGES MONNIER**

Dans le cadre de la rénovation du quartier Beauregard et de la construction de la maison de santé Racine, la commune de Poissy souhaite réhabiliter et restructurer le Centre social André Malraux afin d'adapter l'équipement aux futurs aménagements extérieurs et aux usages du bâtiment.

Les grands enjeux de cette opération sont entre autres :

- La création d'un bâtiment fonctionnel, lisible, cohérent et agréable ;
- L'intégration du bâtiment dans son contexte urbain environnant, à travers l'aménagement des abords du bâtiment tout en redonnant une qualité paysagère au site ;
- Un équipement avec des espaces mutualisables, polyvalents et modulables qui permettront de regrouper au besoin plusieurs associations dans un même espace ;
- Le retournement de l'accès principal ;

- Le traitement des abords et la suppression des recoins dans le bâtiment ;
- La réalisation des travaux en site occupé.

Dans ce cadre, la commune de Poissy s'est adjoint l'aide d'un assistant technique dont la mission consiste dans le montage de la programmation.

Si, lors de la réalisation ou de la réhabilitation d'un ouvrage, le principe consiste, généralement, en une mission de maîtrise d'œuvre distincte de celle de l'entrepreneur de travaux, il est admis, par dérogation, que puisse être confiée à un même groupement, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux, lorsque, notamment, des motifs d'ordre technique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage.

La réalisation du projet de réhabilitation du Centre social André Malraux est en l'occurrence une opération impliquant une procédure complexe techniquement :

- L'opération est au cœur d'un projet de rénovation urbaine sur le quartier, ce qui multiplie les contraintes : multitude d'acteurs, interventions simultanées, interdépendance de projets... ;
- Un projet de construction d'une maison de santé à proximité immédiate du Centre social a imposé une modification du projet et des contraintes d'exécution, puis va nécessiter des adaptations de la conception de ce dernier ;
- La rénovation thermique du bâtiment répondra à des objectifs importants de réduction des consommations et de confort ;
- Un véritable travail sera engagé sur le réaménagement des espaces extérieurs et des abords du bâtiment dans le contexte contraint par l'opération de rénovation urbaine et la construction de la maison de santé ;
- La procédure pourra être assurée convenablement si les conditions suivantes sont réunies :
  - Des éléments de programme et un cahier des charges précis ;
  - Une maîtrise d'ouvrage structurée comprenant des compétences internes renforcées ;
  - Une assistance à maîtrise d'ouvrage et une programmation fonctionnelle et technique assurant le rôle de tiers, qui n'est plus dévolu à la maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, la qualité environnementale sera traitée durant tous les stades du projet, de la conception et à la réalisation.

Cette démarche devra :

- Assurer un confort de qualité pour les utilisateurs : acoustique, visuel, thermique, ergonomique ;
- Permettre une maîtrise de l'énergie en améliorant considérablement les consommations du bâtiment : avec un objectif visé de réduction de 60% de la consommation d'énergie ;
- Améliorer le confort d'été et la qualité de l'air ;
- Contribuer à la réalisation d'un projet respectueux de l'environnement d'aujourd'hui et de demain.

Elle s'appuiera également sur des exigences liées aux référentiels spécifiques sur ces sujets, notamment la démarche Haute qualité environnementale Bâtiment durable Rénovation, sans toutefois rechercher une certification.

Le marché de conception-réalisation présente plusieurs avantages pour le maître d'ouvrage :

- Le concepteur et le réalisateur sont associés au projet dès la phase d'offre et de commencement des études. De cette association entre les deux partenaires peut naître un projet tenant davantage compte des technologies existantes sur le marché et de l'expérience du réalisateur ;
- Le titulaire qui doit s'engager sur les coûts et les délais de réalisation, assure très tôt au maître d'ouvrage la compatibilité entre l'estimation financière initiale et la réalité économique du projet.

Le montant prévisionnel des travaux de cet équipement est estimé à 1 935 000 € HT, hors aléas, et le montant prévisionnel des prestations de conception est estimé à 233 000 € HT.

Afin de sélectionner le groupement d'opérateurs économiques qui assurera à la fois les missions de conception et de réalisation des travaux de réhabilitation de cet équipement conformément au Code de la commande publique, il est prévu de lancer une procédure adaptée de travaux, sous la forme restreinte, avec remise de prestations d'un niveau avant-projet sommaire.

Dans ce cadre et selon les dispositions du Code de la commande publique, une prime doit être allouée par le maître d'ouvrage aux soumissionnaires ayant remis des prestations conformes au règlement de la consultation, étant souligné qu'il est envisagé que trois soumissionnaires seront sélectionnés.

Le montant de la prime attribuée à chaque candidat est égal au prix estimé des études de conception à effectuer telles que définies dans le règlement de la consultation, affecté d'un abattement au plus égal à 20%.

Le montant de cette prime s'établit pour chaque soumissionnaire à la somme de 16 700 € HT, soit un montant global de 50 100 € HT pour les trois soumissionnaires, correspondant à au moins 80% de la valeur des études de conception, conformément au Code de la commande publique.

Aussi, il est proposé aux membres du Conseil municipal de se prononcer sur ce dossier et de fixer le montant de la prime, qui sera versée aux trois soumissionnaires.

- :- :- :- :-

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de la commande publique, notamment les articles L. 2171-2, R. 2171-15, R. 2171-16, R. 2171-19 et suivants et R. 2172-2,

Considérant que la réalisation du projet de réhabilitation du Centre social André Malraux est une opération au cœur d'un projet de rénovation urbaine sur le quartier, qui multiplie les contraintes : multitude d'acteurs, interventions simultanées, interdépendance de projets... ;

- Un projet de construction d'une maison de santé à proximité immédiate du Centre social qui a imposé une modification du projet et des contraintes d'exécution, puis va nécessiter des adaptations de la conception de ce dernier ;
- La rénovation thermique du bâtiment répondra à des objectifs importants de réduction des consommations et de confort ;
- Un véritable travail sera engagé sur le réaménagement des espaces extérieurs et des abords du bâtiment dans le contexte contraint par l'opération de rénovation urbaine et la construction de la maison de santé ;
- La procédure pourra être assurée convenablement si les conditions suivantes sont réunies :
  - Des éléments de programme et un cahier des charges précis ;
  - Une maîtrise d'ouvrage structurée comprenant des compétences internes renforcées ;
  - Une assistance à maîtrise d'ouvrage et une programmation fonctionnelle et technique assurant le rôle de tiers, qui n'est plus dévolu à la maîtrise d'œuvre,

Considérant que la qualité environnementale sera traitée durant tous les stades du projet, de la conception et à la réalisation et qu'elle devra :

- Assurer un confort de qualité pour les utilisateurs : acoustique, visuel, thermique, ergonomique ;
- Permettre une maîtrise de l'énergie en améliorant considérablement les consommations du bâtiment : avec un objectif visé de réduction de 60% de consommation d'énergie ;
- Améliorer le confort d'été et la qualité de l'air ;
- Contribuer à la réalisation d'un projet respectueux de l'environnement d'aujourd'hui et de demain,

Considérant qu'elle s'appuiera également sur des exigences liées aux référentiels spécifiques sur ces sujets, notamment la démarche Haute qualité environnementale Bâtiment durable Rénovation, sans toutefois rechercher une certification,

Considérant que la procédure de conception-réalisation présente plusieurs avantages pour le maître d'ouvrage :

- Le concepteur et le réalisateur sont associés au projet dès la phase des offres et du commencement des études. De cette association entre les deux partenaires peut naître un projet tenant davantage compte des technologies existantes sur le marché et de l'expérience du réalisateur ;
- Le titulaire qui doit s'engager sur les coûts et les délais de réalisation, assure très tôt au maître d'ouvrage la compatibilité entre l'estimation financière initiale et la réalité économique du projet,

Considérant le montant prévisionnel des travaux de cet équipement, estimé à 1 935 000 € HT, hors aléas,

Considérant le montant prévisionnel des prestations de conception, estimé à 233 000 € HT,

Considérant la nécessité d'organiser une procédure adaptée de travaux, sous la forme restreinte, avec remise de prestations d'un niveau avant-projet sommaire, afin de sélectionner le groupement d'opérateurs économiques qui assurera à la fois les missions de conception et de réalisation des travaux de réhabilitation de cet équipement,

Considérant l'obligation d'indemniser les trois soumissionnaires retenus pour la phase de remise des offres,

Considérant que cette prime a été chiffrée à 16 700 € HT par soumissionnaire retenu, soit un montant global de 50 100 € HT pour les trois soumissionnaires,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

**DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

De fixer la prime à verser à chaque soumissionnaire ayant remis des prestations conformes au règlement de la consultation du marché de conception-réalisation relatif à la réhabilitation du Centre social André Malraux, à hauteur de 16 700 € HT.

**Article 2 :**

De préciser que la rémunération du titulaire du marché de conception-réalisation tiendra compte de l'indemnité perçue au titre de cette procédure.

**Article 3 :**

D'imputer les dépenses d'investissement afférentes à cette procédure sur les crédits inscrits au budget de la Ville, nature 2113 et fonction 422.

**Article 4 :**

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,  
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine  
Grand Paris Seine et Oise,  
Conseillère régionale d'Île-de-France,**

**#signature#**

**Sandrine BERNO DOS SANTOS**

Document publié sur le [site de la ville](#) le 26/09/2023