



COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance de **10 février 2022**

Compte rendu affiché le

Date de convocation du conseil municipal le **4 février 2022**

Présidente : **Madame Hélène GEOFFROY, La Maire**

Secrétaire de séance : **Monsieur Frédéric KIZILDAG**

Membres présents à la séance :

Hélène GEOFFROY, Stéphane GOMEZ, Kaoutar DAHOUM, Matthieu FISCHER, Muriel LECERF, Philippe MOINE, Myriam MOSTEFAOUI, Ahmed CHEKHAB, Antoinette ATTO, Roger BOLLIET, Nadia LAKEHAL, Michel ROCHER, Josette PRALY, Patrice GUILLERMIN - DUMAS, Nassima KAOUAH, Pierre DUSSURGEY, Bernard RIAS, Régis DUVERT, Yvette JANIN, Joëlle GIANNETTI, Liliane GILET-BADIOU, Eric BAGES-LIMOGES, Frédéric KIZILDAG, Véronique STAGNOLI, Dehbia DJERBIB, Charazède GAHROURI, Christine JACOB, Harun ARAZ, Abdoulaye SOW, Nordine GASMI, Carlos PEREIRA, David LAÏB, Mustapha USTA, Maoulida M'MADI, Christine BERTIN, Sacha FORCA, Richard MARION, Ange VIDAL

Membres absents excusés ayant donné pouvoir :

**Fatma FARTAS à Nadia LAKEHAL
Pierre BARNEOUD - ROUSSET à Kaoutar DAHOUM
Yvan MARGUE à Nadia LAKEHAL
Nacera ALLEM à Carlos PEREIRA
Audrey WATRELOT à Sacha FORCA**

Nombre de membres		
Art 2121-2 du CGCT	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
43	43	0

Objet :

Communication sur les principaux investissements

V_DEL_220210_15

Rapport de Monsieur MOINE,

Mesdames, Messieurs,

Comme annoncé lors du conseil municipal du 21 septembre 2021, cette communication a pour objet de présenter le déroulement des grands projets d'investissement de la commune, et notamment l'évolution de leur montant. Le tableau joint en annexe recense les coûts d'opération présentés en conseil municipal à différentes étapes des projets.

La commune construit ou réhabilite des équipements pour permettre de garantir un service de qualité aux habitants et répondre à leurs besoins. Elle n'est cependant que rarement le seul utilisateur de ses équipements. Les écoles sont utilisées par du personnel de l'Education Nationale, les équipements sportifs accueillent des clubs, la Maison de santé sera occupée par des professionnels de santé, l'équipement mutualisé ville-campus sera partagé avec les grandes écoles...C'est donc presque toujours un projet collectif.

Lorsque la commune établit son programme pluriannuel d'investissement (PPI), en début de mandat, ou qu'elle le révisé, en cours de mandat, elle retient les opérations qu'elle souhaite prioriser et qui sont compatibles avec ses capacités financières, et évalue pour chacune un coût prévisionnel calculé de façon sommaire, le projet n'étant en général pas complètement défini. On se fonde pour cela sur des indicateurs types que sont l'estimation de la surface, et le coût au mètre carré correspondant au type de construction. L'estimation du coût est toutefois plus facile pour des opérations standard, comme les écoles, dont les programmes varient peu, que pour des projets plus atypiques, comme la Médiathèque-Maison de quartier. A titre d'exemple, le coût d'opération d'une école, hors foncier, est de 3 300 €TTC/m².

C'est la phase de programmation qui permet de préciser le projet, les surfaces, et en conséquence le coût de l'opération. Ce coût est systématiquement présenté au conseil municipal au moment de la désignation du maître d'œuvre qui marque le lancement de l'opération. On essaie en général d'inclure le coût du foncier dans celui de l'opération, mais ce n'est pas toujours possible, notamment lorsque le terrain est destiné à plusieurs équipements (cas de l'école K. Johnson et de l'équipement sportif A. M. Lallement par exemple).

Par rapport à l'estimation prévisionnelle de la PPI, le coût d'opération après la phase de programmation est parfois supérieur. C'est essentiellement le résultat d'une augmentation des surfaces, demandée par le maître d'ouvrage, ou les futurs usagers s'ils ont pu être associés. Cette augmentation des surfaces répond bien entendu à un souci d'amélioration de l'équipement. Le cas ne se présente pas pour les écoles, mais pour des équipements plus atypiques et plus complexes (médiathèque-maison de quartier, équipement mutualisé, maison du projet et de la création...), qui engagent un grand nombre d'acteurs, et pour lesquels il n'existe pas de programme standard.

A l'issue des études de conception réalisées par le maître d'œuvre, le coût d'opération peut être revu à la hausse, mais c'est assez rare. Sur les opérations récentes, seuls l'école O. Cartailhac et l'équipement sportif A. M. Lallement en ont fait l'objet. Pour l'école O. Cartailhac, par exemple, il y a eu la décision de réaliser un vide sanitaire sous le bâtiment, et de prévoir la possibilité d'une extension future. Ce sont des propositions du maître d'œuvre que la commune a jugé pertinentes.

La consultation des entreprises pour la réalisation des travaux entraîne rarement une augmentation du coût. L'estimation du montant des travaux établie par un économiste intégré dans l'équipe de maîtrise d'œuvre est en général fiable. Il y a néanmoins des fluctuations de l'activité et des coûts dans le secteur du BTP, variables suivant les corps d'état, qui peuvent entraîner des surprises, bonnes ou mauvaises. D'autre part, des ouvrages très complexes

techniquement, comme l'exostructure de la Médiathèque-Maison amovible de la piscine Jean Gelet, sont difficiles à réaliser, et demandent des techniques répandues, avec des risques d'appels d'offres infructueux ou de dépassement de l'estimation. De façon générale, s'il y a peu d'entreprises candidates, les prix risquent d'être élevés et supérieurs à l'estimation.

Dès le départ, le coût d'opération intègre, en plus des taux de tolérance prévus par les marchés, des marges pour imprévus qui permettent de faire face à une augmentation des dépenses pendant la phase de travaux. C'est pourquoi le coût final de certaines opérations peut être inférieur au coût d'opération. Ainsi, le coût final de l'équipement intégré R. Beauverie est inférieur de 500 000 € au coût d'opération fixé au départ.

L'intervention d'avenants en cours de chantier est un processus tout à fait normal. Il faut en effet tenir compte des situations imprévues rencontrées, comme la mauvaise qualité des sols, non décelable avant chantier malgré les sondages effectués, ou dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant, un état de dégradation qui n'est pas toujours évaluable en amont. La défaillance d'une entreprise, heureusement assez rare, peut également avoir des incidences financières.

Néanmoins, l'avenant est le plus souvent motivé par une amélioration fonctionnelle ou technique du projet, proposée par les différents intervenants, le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, le contrôleur technique, le SDMIS... Il peut aussi arriver que l'avenant résulte d'une erreur de conception du maître d'œuvre. Dans ce cas, la responsabilité lui est imputée.

L'augmentation de la durée de chantier peut avoir des conséquences financières. Elle augmente en effet l'immobilisation des hommes et du matériel, ce qui a un coût, ainsi que la révision des prix, ceux-ci ayant systématiquement tendance à augmenter, mais comme elle est souvent due au retard des entreprises, elle donne aussi lieu à des pénalités qui permettent de compenser.

Une grande opération d'investissement demande un délai de cinq ans, de l'engagement des études de programmation jusqu'à la livraison du bâtiment. Il y a en effet des procédures assez longues, et notamment un concours d'architecture pour la désignation du maître d'œuvre. Les travaux en eux-mêmes demandent de 18 à 24 mois, dans des conditions normales. Si l'équipement intégré R. Beauverie s'est bien inscrit dans ce délai de 5 ans, de 2014 à 2019, les autres grandes opérations livrées, l'école K. Johnson et la Médiathèque-Maison de quartier Léonard de Vinci l'ont dépassé de quelques mois.

Ces deux équipements ont subi les conséquences de la crise sanitaire, avec interruption de chantier, reprise de chantier dans le respect de consignes très strictes, limitant la coactivité, et difficultés d'approvisionnement.

En conséquence, je vous propose :

► de prendre acte de la présentation des grands projets d'investissement de la commune et de l'évolution de leurs coûts.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 23/02/2022

Reçu en préfecture le 23/02/2022

Affiché le

SLOW

ID : 069-216902569-20220210-V_DEL_220210_15-DE

Vu les articles L2121-29, L2121-1 à L2121-23, R2121-9 et R2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui concernent le conseil municipal et ses modalités de fonctionnement ;

Entendu le rapport présenté le 10 février 2022 par Monsieur Philippe MOINE, cinquième adjoint, délégué au Cadre de vie, à la Proximité, aux Travaux, au Patrimoine bâti et aux Grands projets ;

Prend acte de la présentation des grands projets d'investissement de la commune et de l'évolution de leurs coûts.

Nombre de suffrages exprimés : 0
Votes Pour : 0
Votes Contre : 0
Abstention : 0
Sans participation : 0

Ainsi fait et délibéré le jeudi 10 février 2022.

Pour extrait conforme,

#signature#

EVOLUTION DU COUT DES OPERATIONS DE LA PPI (version du 24 septembre 2021)

	Coût TTC au lancement de l'opération		Foncier	Evolution du coût d'opération 1			Evolution du coût d'opération 2			Coût final	Date de livraison de l'équipement
	Date CM	Coût		Date CM	Coût	Motif	Date CM	Coût	Motif		
Equipement intégré R. Beauverie	30/10/2014	19 440 000	inclus	326 088 HT						18 908 864	mars-19
Ecole Beauverie transitoire	12/02/2015	2 694 286		0	28/04/2016	3 866 000	Extension			3 949 813	sept-15
Ecole O. Cartailhac	04/02/2016	12 000 000	exclu	981 000 HT	11/02/2021	14 400 000	Suite APD avec foncier				
Ecole K. Johnson	28/04/2016	12 000 000	exclu	1 730 000 HT							sept-21
Médiathèque L. de Vinci	19/05/2016	16 500 000	inclus	319 984 HT	20/12/2018	18 480 000	Suite appel d'offre				oct-21
Locaux Police Municipale	29/09/2016	506 400	exclu							460 242	mai-17
Ecole Cartailhac transitoire	20/12/2018	3 000 000		0						2 764 848	sept-19
Piscine J. Gelet	06/06/2018	5 090 000		0	18/12/2019	5 310 000	Suite appel d'offre	23/07/2020	5 470 000	Suite appel d'offre	
Equipement sportif A. M. Lallement	18/12/2019	3 541 051	exclu	2 500 000 TTC	01/10/2020	3 725 000	Suite APD				
Maison de santé		1 680 000	inclus	764 000 HT							
Equipement mutualisé	18/12/2019	8 760 000	inclus								
Maison du projet et de la création	11/02/2021	2 185 000									

Envoyé en préfecture le 23/02/2022

Reçu en préfecture le 23/02/2022

Affiché le



ID : 069-216902569-20220210-V_DEL_220210_15-DE