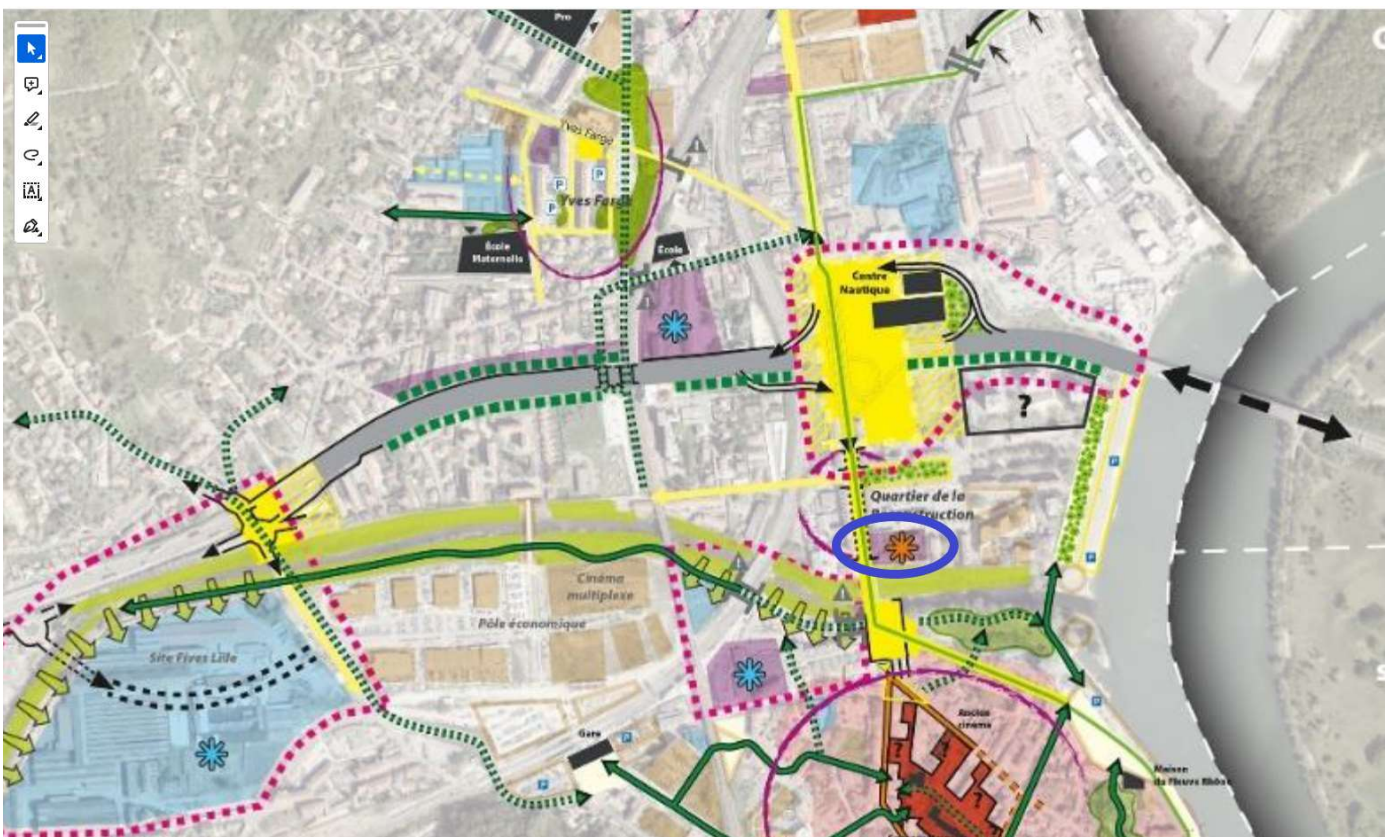


AIDE A L'INVESTISSEMENT 2024 : REHABILITATION D'UN BATIMENT TERTIAIRE EN EAJE ET LOCAUX DE SANTE

La ville de Givors a mené en partenariat étroit avec l'Etat et la Métropole de Lyon une démarche de projet de territoire, impulsée par le préfet de région en 2019, et qui a notamment conduit à l'élaboration et la validation par les partenaires d'un plan guide en mai 2021.

Celui-ci a pour objectif de faire émerger une perspective de moyen/long terme pour accompagner le développement du territoire et notamment de ses potentialités.

Parmi les orientations identifiées sur ce plan figure un secteur s'inscrivant dans la centre-ville élargi, au croisement de la rue Victor Hugo et du quai des Martyrs. En effet, les bâtiments situés à cet angle, ayant historiquement accueilli les services de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) au 1 rue Victor Hugo et le centre social Camille Claudel au 2 rue Eugène Pottier, avaient été identifiés, dès 2019/2020 pendant l'élaboration du plan, comme stratégiques (cf extrait ci-dessous).



Le premier, propriété de la CPAM, était vacant depuis 2018 et le second, propriété de la Caisse d'Allocations Familiales du Rhône (CAF), vacant depuis début 2021. Les propriétaires envisageaient une vente de ce patrimoine. La ville s'est ainsi, dès l'automne 2020, rapproché de ces institutions pour échanger sur le devenir des bâtiments. C'est ainsi que le bâtiment de la CPAM a été acquis par la SAGIM (société d'économie mixte de la ville) pour y développer un pôle de santé comportant un laboratoire d'analyses médicales, une maison de santé pluriprofessionnelle et un tiers lieu de santé porté par la ville, qui sera livré courant février 2024. Le bâtiment de la CAF quant à lui (d'une superficie utile d'environ 1200 m²) a été acquis par la ville pour y développer le projet objet de la présente demande de subvention. Celui-ci consiste à aménager dans ce bâtiment :

- Un **Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants d'une capacité de 48 berceaux**. En effet, la ville présente un taux de couverture petite enfance de 40,5 %, très inférieur à la moyenne de l'agglomération lyonnaise de 56,5 % et la moyenne nationale de 58 % (chiffres 2021)
- Un **Point Accueil Ecoute Jeunes**, dispositif (porté par le CCAS de la commune, la Métropole de Lyon, et la Caisse d'Allocation Familiales du Rhône) identifié dans le cadre du contrat local de santé de Givors signé en novembre 2019, et qui connaît à l'heure actuelle un fonctionnement provisoire, en matière de locaux, dans l'attente de la livraison des locaux définitifs au sein du bâtiment considéré
- De nouveaux locaux pour le **Comité Départemental d'Hygiène Social** dans une logique de complémentarité avec le pôle santé (les deux bâtiments étant communicants via le R+1)
- Une offre d'environ **100 m² de locaux dans le domaine de la santé**, encore à affecter, s'inscrivant là aussi dans une logique de complémentarité avec le pôle de santé adjacent

D'un point de vue énergétique, ce projet se veut vertueux, avec une approche forte en matière d'économies d'énergie. En effet, le programme de l'opération demandait une exigence minimale de diminution des consommations énergétiques de 40% en énergie primaire. En outre, la commune a, dès la sélection du maître d'œuvre, prévu une dimension environnementale importante puisque la moitié de la notation du critère méthodologie, prépondérant à 45%, portait sur la performance de la méthodologie pour assurer l'efficacité énergétique et la performance environnementale de la proposition du maître d'œuvre.

Ainsi, l'étude thermique (ci jointe) menée par la maîtrise d'œuvre met en avant **un gain de consommation en énergie primaire de 58 % après rénovation**. De plus, le bâtiment va faire l'objet d'un raccordement au réseau de chaleur urbain de Givors (alimenté pour 79 % par des énergies renouvelables : bois à 65% + pompe à chaleur pour récupération de chaleur sur les fumées de combustion du bois à 14 %) via la création d'une nouvelle antenne d'environ 500 mètres, permettant également le raccordement de l'école Presqu'île à ce réseau de chaleur, laquelle est située dans le secteur. En outre, du point de vue des émissions de gaz à effets de serre, la rénovation du bâtiment occasionnera **une diminution de 52 %**. Enfin, du point de vue de l'étanchéité à l'air du bâtiment, l'objectif cible après travaux est de **0,8 m³/h/m²**, inférieur aux 1,3 m³/h/m² requis réglementairement.

Ce projet est déjà relativement avancé puisque l'équipe de maîtrise d'œuvre a été désigné fin 2022, et de premiers travaux préparatoires de désamiantage et de curage intérieur ont eu lieu à l'automne 2023 (cf calendrier ci-dessous).

Des financements ont été obtenus (cf plan de financement ci-joint) de la part de la CAF (1 080 000 €), la Métropole de Lyon (389 500 €) le SIGERLY (dans le cadre du dispositif financier d'avance remboursable Baty+, à hauteur de 300 000 €) et l'Etat, via la Dotation Politique de la Ville 2022 (510 000 €). Cependant le contexte inflationniste, les aléas rencontrés (besoins de fondations spéciales de type micropieux notamment) et le raccordement au réseau de chaleur induisent un coût global de l'opération aujourd'hui

identifié à environ 3 363 422 € occasionnant un reste à charge pour la ville de près de 1,1 million d'euros HT (voire près de 1,4 million d'euros, le dispositif financier du SIGERLY étant sous forme d'une avance remboursable, à des conditions préférentielles, mais pris en compte dans les financements publics), or demande de subvention de 250 000 € au titre du fonds vert 2024, actuellement en cours d'instruction.

La présente demande de subvention s'inscrit dans un contexte particulier, dans la mesure où de premières interventions ont déjà eu lieu : curage/désamiantage en travaux préparatoires (ayant fait l'objet d'un appel d'offres spécifique) à l'automne 2023, et signature d'une police d'abonnement pour raccordement au réseau de chaleur en mars 2023. A ce jour, les appels d'offres pour les travaux de réhabilitation proprement dits ne sont pas aboutis.

En outre, la ville a, par délibération n°18 de la séance du conseil municipal du 24 mars 2022, approuvé le projet considéré. A cette époque, le coût des travaux était évalué à 2 122 365 € HT au stade du programme. Ce coût a évolué dans des proportions significatives, sans toutefois que la philosophie du projet n'évolue. En effet, le coût prévisionnel des travaux identifié dans le plan de financement ci-joint s'établit à 2 896 702 € HT, soit un delta d'environ 774 000 €. Celui-ci s'explique par différents paramètres :

- L'inflation : le coût des travaux de 2 122 365 € est estimé en date de valeur début 2022, or sur 2022/2023 l'inflation cumulée a été de 11% environ, soit un delta de 233 000 € HT environ
- Le raccordement au réseau de chaleur, décidé pendant la phase de conception du projet, dont le coût est d'environ 100 000 € HT
- La tranche conditionnelle du projet : l'estimation initiale n'intégrait pas le coût de l'aménagement d'un plateau de 200 m² à l'étage du bâtiment, envisagé en tranche conditionnelle pour le contrat de maîtrise d'œuvre, car dépendant de la faculté à affecter ces locaux. Pendant la phase conception, l'intégration du CDHS, pour moitié du plateau, s'est confirmée, et des discussions sont en cours avec une association médico-sociale pour l'autre moitié, de sorte que le coût d'aménagement de cette tranche a été intégré, celui-ci représentant 130 000 € HT environ
- Les études géotechniques menées pendant la phase de conception ont induits la nécessité de réaliser des micropieux pour fonder différents ouvrages du projet, notamment les 2 sas en extension du bâtiment et l'ascenseur. Cela représente un coût d'environ 100 000 € HT
- La philosophie initiale du projet envisageait l'utilisation d'un accès commun (escalier + ascenseur) du pôle de santé adjacent pour desservir l'étage du bâtiment de la ville. Il s'est avéré que l'usage de l'escalier n'était pas possible car le pôle de santé était en cours de travaux et dimensionné sur la base d'un Etablissement Recevant du Public de 5^e catégorie, et l'ajout de l'effectif ville aurait reconsidéré cela. Seul l'usage de l'ascenseur (dans le cadre d'une demande de dérogation accordée au stade du PC) a été possible. Ainsi il a fallu prévoir des prestations supplémentaires, notamment un sas d'accès, pour utiliser l'issue de secours existante de l'étage du bâtiment comme accès principal à ce dernier. Le coût de ces prestations est de 78 000 € HT environ
- Le curage du bâtiment réalisé à l'automne 2023 a mis en évidence des postes de dépenses supplémentaires en matière de gros œuvre qui ne pouvaient être diagnostiqués avant réalisation de ce curage : traitement de fissures, d'aciers apparents... dont le coût est estimé à environ 30 000 € HT

Le calendrier rétrospectif et prévisionnel est le suivant :

- Acquisition du bâtiment : 1^{er} semestre 2021
- Etudes de programmation : septembre 2021 – mars 2022

- Désignation équipe de maîtrise d'œuvre : avril– décembre 2022
- Etudes de conception : janvier – septembre 2023
- Travaux de curage/désamiantage : octobre – décembre 2023
- Appels d'offres travaux : novembre 2023 – mars 2024
- Notification des marchés de travaux : avril 2024
- Démarrage des travaux : mai 2024
- Livraison des travaux : été 2025

La commune de Givors sollicite un financement complémentaire à celui de 389 500 € octroyé sur le millésime 20222, et à hauteur de 100 000 €, correspondants à 2,97 % du coût prévisionnel du projet, lequel porterait alors le soutien financier de la Métropole de Lyon à 489 500 €, soit 14,55 % du coût du projet.