



SPL OSER
Auvergne-Rhône-Alpes



Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) Ecole élémentaire Pasteur

Exercice 2024
Avancement au 31 décembre 2024



Sommaire

1.	Cadre contractuel du mandat	3
2.	État d'avancement de l'opération	4
2.1.	Rappel de l'avancement de l'opération avant le présent exercice	4
2.2.	Passation des marchés dans le courant de l'année 2024	5
2.3.	Avancement des travaux	7
3.	Perspectives opérationnelles et suite à donner	13
4.	Enveloppe financière prévisionnelle en phase conception réalisation et plan de trésorerie	13
5.	Financement de l'opération.....	14
5.1.	Avancement des recherches de financement	14
5.2.	Historique des avances versées au mandataire du Maître d'Ouvrage.....	14
6.	Conclusions	15
7.	Annexes	15

1. Cadre contractuel du mandat

La Ville de Grigny a fait appel à la SPL OSER pour le pilotage de la rénovation énergétique et de l'extension de l'Ecole Élémentaire Pasteur.

Pour cette opération, la SPL OSER intervient en tant que mandataire de la Ville de Grigny, dans le cadre d'un marché de quasi-régie signé entre la Collectivité et la Société Publique Locale et notifié le 1^{er} mars 2021. L'objectif est de réaliser l'opération de rénovation par le biais d'un marché global de performance énergétique.

Sur le plan juridique, **le mandataire agit au nom et pour le compte du mandant** (la collectivité) et applique toutes les règles qui s'appliquent à la collectivité dont celles relatives à la commande publique.

Sur le plan financier, le mandataire reçoit de la part du mandant des avances de trésorerie versées par la collectivité à la SPL, sur la base d'un échéancier prévisionnel. Le mandataire paye toutes les dépenses prévues au marché de mandat et ses annexes.

Le programme approuvé par la Ville de Grigny concerne l'ensemble du bâtiment existant et comprend :

- Une rénovation énergétique ambitieuse du bâtiment existant ;
- La démolition et reconstruction du bâtiment central pour une réorganisation fonctionnelle, la liaison en accessibilité avec les ailes, et une extension des surfaces permettant la création de 6 salles supplémentaires ;
- Une réhabilitation et remise à niveau de l'ensemble des lots techniques et du second œuvre sur l'ensemble du bâtiment ;
- La mise en place d'un système assurant un renouvellement d'air de qualité ;
- Le besoin d'assurer la pérennité du bâtiment, relativement aux problématiques d'humidité dans le sous-sol ;
- La mise en accessibilité complète du bâtiment, avec notamment la création d'un ascenseur ;
- La mise en conformité vis à vis de la sécurité incendie, notamment le traitement des cloisons entre classes et circulations, le cloisonnement des escaliers et leur mise en conformité, le remplacement du SSI ;
- L'aménagement des espaces extérieurs, conformément au programme fonctionnel.

D'un point de vue architectural, le bâtiment doit présenter une harmonie d'ensemble et une bonne intégration avec le Pôle Petite Enfance voisin.

Les objectifs de performance de l'opération sont :

- au niveau de la performance réglementaire :
 - L'atteinte du niveau BBC rénovation pour les bâtiments rénovés ;
 - La consommation conventionnelle des extensions devra répondre à l'objectif RT2012 – 25% et correspondre au niveau E2C1 ou être au niveau réglementaire défini par la RE2020 selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
- Une réduction minimale du ratio surfacique des consommations d'énergie finale réelles en kWh EF par m² de Surface de Plancher de 60% par rapport à la situation initiale, sur l'ensemble du site ;
- La création d'une chaufferie bois ;
- La création d'une production d'électricité photovoltaïque en autoconsommation avec revente du surplus.

Enveloppe financière, correspondant à la phase conception réalisation des travaux :

L'enveloppe financière prévisionnelle initiale s'établissait à **8 700 000 € TTC** pour la part gérée par le mandataire et **230 000 € TTC** pour la rémunération du mandataire, soit une enveloppe globale de **8 930 000 € TTC**.

Pour mémoire le mandat comporte un budget prévisionnel de **270 528 € TTC** correspondant aux prestations d'exploitation maintenance :

- P1 bois (combustible)
- P2 Entretien maintenance
- P3 Gros entretien renouvellement
- P5 Sensibilisation des usagers
- Honoraires de la SPL

Un avenant n°1 au mandat de maîtrise d'ouvrage a été notifié le 21 mai 2024 afin d'augmenter le budget prévu pour les révisions de prix sur cette opération.

L'enveloppe financière prévisionnelle modifiée par l'avenant n°1 s'établit à **8 902 518 € TTC** pour la part gérée par le mandataire et **233 234 € TTC** pour la rémunération du mandataire, soit une enveloppe globale de **9 135 752 € TTC**.

Le budget prévisionnel de la phase exploitation-maintenance a été ajusté pour tenir compte du choix du titulaire du MPG à **316 993 € TTC** correspondant aux prestations d'exploitation maintenance :

P1 bois (combustible)
P2 Entretien maintenance
P3 Gros entretien renouvellement
P5 Sensibilisation des usagers
Honoraires de la SPL

Cette enveloppe n'intègre pas les montants dus au titre de l'intéressement et de la pénalisation.

2. État d'avancement de l'opération

2.1. Rappel de l'avancement de l'opération avant le présent exercice

A l'issue de la procédure de dialogue compétitif qui s'est déroulée en 2021, le marché public global de performance énergétique a été signé avec le groupement d'entreprises JEAN NALLET CONSTRUCTION / INSOLITES ARCHITECTURES / ECHO ENERGIES SOLUTIONS / LMI / PURE INGENIERIE / EOLYA. Il a été notifié le 17 février 2022. Ce marché regroupe la conception et la réalisation des travaux avec un objectif de 60% d'économies d'énergies. Le marché intègre aussi l'exploitation-maintenance des installations techniques et des prestations de sensibilisation des usagers pour garantir l'atteinte de la performance énergétique.

Les études de conception ont débuté à la signature du marché en février 2022 et ont été validées le 29 novembre 2022. Le permis de construire a été déposé le 4 avril 2022 et obtenu le 2 août 2022.

Les travaux ont débuté à l'été 2022 avec le désamiantage puis la démolition du corps central de l'école et le curage de l'Aile Nord.

A l'été 2022, l'ancien pôle Enfance et l'ancien restaurant scolaire ont été aménagés en classes provisoires pour accueillir une partie des élèves et l'équipe éducative pendant toute la durée des travaux.

Dans l'exercice de l'année 2023, la SPL OSER a passé un avenant au Marché Public Global de Performance afin de prendre en compte des travaux modificatifs et complémentaires à hauteur de 100 757,16 € HT et modifier le phasage des travaux sans conséquence sur la date Contractuelle de Fin de Travaux. Cet avenant a également permis d'augmenter significativement la production d'électricité photovoltaïque garantie à 25 842 kWh au lieu de 4 870 kWh prévus initialement.

Le montant du marché public global de performance énergétique après l'avenant n°1 se décompose comme suit :

Décomposition du prix	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
Prix des Études	603 955,00 €	120 791,00 €	724 746,00 €
Prix des Travaux	5 746 802.16 €	1 149 360.43 €	6 896 162.59 €
Prime de Performance	50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €
Prix de la Maintenance	76 405,42 €	15 281,08 €	91 686,50 €
Prix du Renouvellement	42 861,42 €	8 572,28 €	51 433,70 €
Prix des actions de sensibilisation des usagers	21 800,00 €	4 360,00 €	26 160,00 €
Total	6 541 824,00 €	1 308 364,80 €	7 850 188,80 €

En complément, un marché d'assurance Dommage ouvrage a été attribué à la SMACL à l'issue d'une consultation en procédure adaptée. Le montant de ce marché est de 36 000 € HT et il a été notifié le 8 aout 2023. Il est rappelé qu'il s'agit d'une prime d'assurance provisoire qui sera réajustée en fin d'opération selon le montant réel des travaux.

En synthèse, pour les besoins de cette opération, la SPL OSER a passé les marchés et avenants suivants :

Objet	Titulaire	Montant d'investissement dans le cadre du mandat	Montant en exploitation-maintenance (Budget de fonctionnement)
Contrôle technique	VERITAS	19 678,75 € HT	S.O.
Coordination SPS	SP2SE	19 676,80 € HT	S.O.
Etudes géotechniques	EGSOL	5 000 € HT	S.O.
Etude humidité dans bâti	G ENVIRONNEMENT	4 555 € HT	S.O.
Diagnostic structure des planchers	COGECL	7 500 € HT	S.O.
Diagnostics amiante avant travaux	AC ENVIRONNEMENT	7 080 € HT	S.O.
Diagnostic P.E.M.D.	BOBI REEMPLOI	6 300 € HT	S.O.
Marché Public Global de Performance Energétique - Marché initial - Avenant n°1	Groupement JEAN NALLET CONSTRUCTION	6 300 000 € HT 100 757,16 € HT	136 916,84 € HT 4 150 € HT
Contrôle amiante après travaux	APAVE	6 915 € HT	S.O.
Assurance Dommage Ouvrage	SMACL	36 000 € HT	S.O.

2.2. Passation des marchés dans le courant de l'année 2024

Au cours de l'année 2024, la SPL OSER a conclu plusieurs avenants au Marché Public Global de Performance.

- **Avenant n°02** : Formalisation du transfert des obligations et responsabilités du marché de Jean Nallet Construction à la société GCC, dans le cadre de la restructuration de ses filiales. Cet avenant n'a aucun impact financier ni sur la date contractuelle de fin des travaux.
- **Avenant n°03** : Intégration de travaux modificatifs et complémentaires pour un montant de **46 235,10 € HT**, sans incidence sur la date contractuelle de fin des travaux.
- **Avenant n°04** : Intégration de travaux modificatifs et complémentaires pour un montant de **92 948,08 € HT**, sans incidence sur la date contractuelle de fin des travaux.
- **Avenant n°05** : Formalisation du transfert des obligations et responsabilités du marché de Echo Energies Solutions à la société EPPY, également dans le cadre de la restructuration de ses filiales. Cet avenant n'a aucun impact financier ni sur la date contractuelle de fin des travaux.

Le montant du marché public global de performance énergétique après l'avenant n°5 se décompose comme suit :

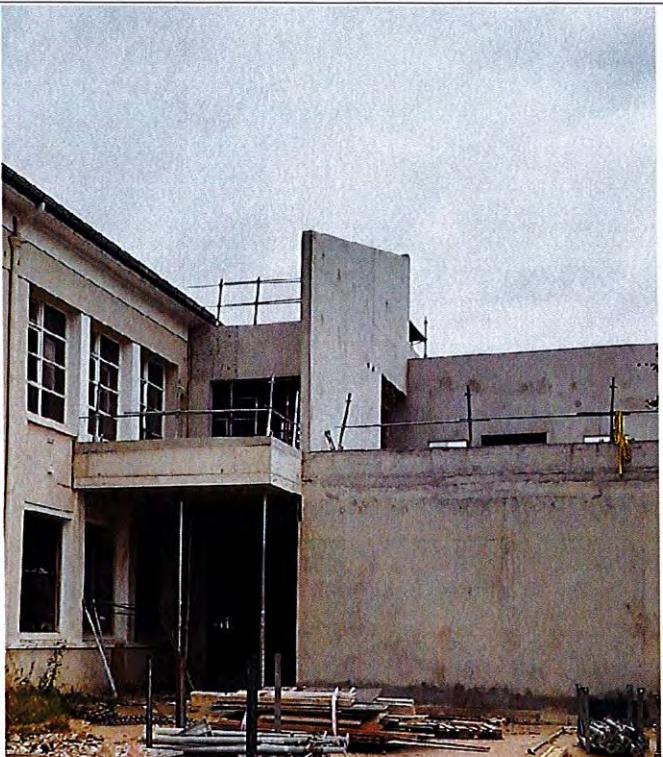
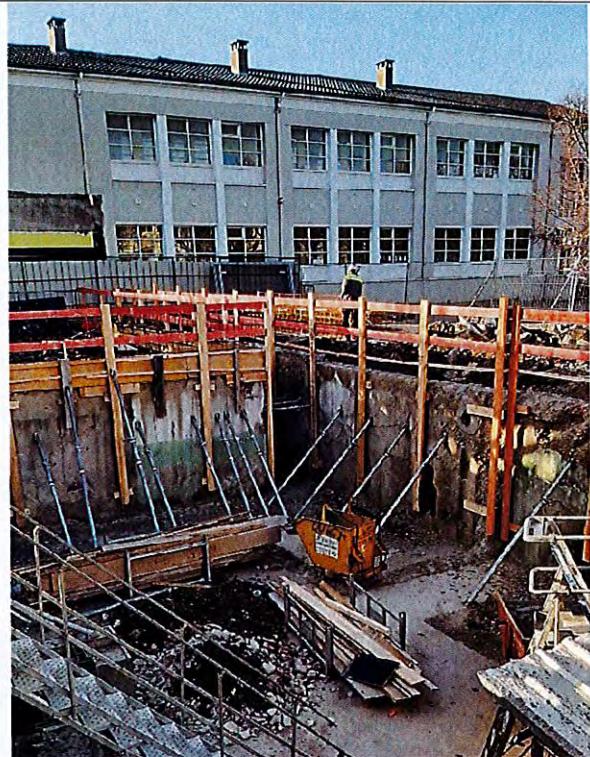
	Montant HT	TVA	Montant TTC
Etudes	610 330,00 €	122 066,00 €	732 396,00 €
Travaux	5 879 610,34 €	1 175 922,07 €	7 055 532,41 €
Prime de Performance	50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €
Maintenance	76 405,42 €	15 281,08 €	91 686,50 €
Renouvellement	42 861,42 €	8 572,28 €	51 433,70 €
Actions de sensibilisation des usagers	21 800,00 €	4 360,00 €	26 160,00 €
Total HT	6 681 007,18 €	1 336 201,44 €	8 017 208,62 €

En synthèse, pour les besoins de cette opération, la SPL OSER a passé les marchés et avenants suivants :

Objet	Titulaire	Montant d'investissement dans le cadre du mandat	Montant en exploitation-maintenance (Budget de fonctionnement)
Contrôle technique	VERITAS	19 678,75 € HT	S.O.
Coordination SPS	SP2SE	19 676,80 € HT	S.O.
Etudes géotechniques	EGSOL	5 000 € HT	S.O.
Etude humidité dans bâti	G ENVIRONNEMENT	4 555 € HT	S.O.
Diagnostic structure des planchers	COGECL	7 500 € HT	S.O.
Diagnostics amiante avant travaux	AC ENVIRONNEMENT	7 080 € HT	S.O.
Diagnostic P.E.M.D.	BOBI REEMPLOI	6 300 € HT	S.O.
Marché Public Global de Performance Energétique - Marché initial - Avenant n°1 - Avenant n°3 - Avenant n°4	GCC	6 300 000 € HT 100 757,16 € HT 46 235.10 € HT 92 948.08 € HT	136 916,84 € HT 4 150 € HT
Contrôle amiante après travaux	APAVE	6 915 € HT	S.O.
Assurance Dommage Ouvrage	SMACL	36 000 € HT	S.O.

2.3. Avancement des travaux

Les travaux ont débuté à l'été 2022 avec le désamiantage et la démolition du corps central ainsi que l'aménagement des locaux provisoires.



Les travaux de gros œuvre ont débuté début 2023 dans le corps central et se sont terminés à l'été 2023.



Suite aux carottages de poutres en bois lors des travaux de passage des réseaux de chauffage en février 2023, les travaux dans l'Aile Nord ont été interrompus plusieurs mois afin que les assurances puissent réaliser les expertises nécessaires. Ils ont pu redémarrer complètement en juin 2023.



La pose de la charpente bois à l'étage du corps central a eu lieu en septembre 2023.



En décembre 2023, les menuiseries extérieures ont été installées et les travaux d'isolation thermique intérieure ont débutés dans l'aile Nord