

ADMINISTRATION GENERALE
NOTE DE SYNTHESE DOSSIER ST PAUL

ST PAUL : NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES ETUDES TECHNIQUES ET STRUCTURELLES DU BATI ET D'ELABORATION D'UN PROGRAMME DE RECONVERSION DU MONUMENT.

Par une délibération du 21 mai 2021, la Ville a décidé de lancer des études techniques et structurelles du bâti de l'édifice St Paul, et d'élaboration d'un programme de reconversion du monument. Cette démarche a été conçue en deux temps, dans le marché d'études, composé d'une tranche ferme et d'une tranche conditionnelle.

La tranche ferme a pour finalité de permettre d'établir le diagnostic de la qualité du bâti de cet édifice romano-byzantin de 1898. Elle doit aboutir également, à l'établissement d'un budget prévisionnel de travaux à réaliser, pour le remettre en état, le sécuriser, et permettre d'y exercer une activité non-culturelle.

La tranche conditionnelle a, quant à elle, l'objectif de définir le projet de reconversion et le montage juridique et financier de la maîtrise d'ouvrage des travaux et de l'exploitation de ce nouvel établissement.

Dans la délibération précitée, il est prévu que ce budget prévisionnel serait présenté en séance du Conseil, avant affermissement de la tranche conditionnelle. C'est l'objet de la présentation prévue en séance du Conseil du 1^{er} avril 2022, que la présente note accompagne.

Lors de la séance de la commission plénière du 28 janvier dernier, un diagnostic technique a été présenté à tous les conseillers municipaux, ainsi qu'à la presse et à quelques associations, par l'architecte du patrimoine de l'opération : Stanislas Coudière.



1- Le diagnostic

Ce diagnostic global a permis d'obtenir et de confirmer :

- Une description de la structure constructive et des détails emblématiques de la construction
- Le détail des pathologies et de l'état sanitaire observés
- Un avis sur la stabilité de l'édifice en 2021,
- Des préconisations de travaux pour résoudre les désordres et sécuriser le bâtiment
- Un conseil sur les méthodes à mettre en œuvre pour le traitement des pathologies.

Il permet de tirer les conclusions suivantes :

« Il ressort des constats *in situ* que l'édifice souffre essentiellement de problèmes d'épidermes dégradés, plus particulièrement des dégradations du béton du dôme surmontant la croisée et des dégradations des pierres tendres (de couleur claire) sur les façades.

Les dégradations des maçonneries en façade ne constituent pas à ce jour un problème de stabilité pour l'édifice, à l'exception de quelques ouvrages localisés (baies géminées du massif de façade) pour lesquels des reprises sont préconisées.

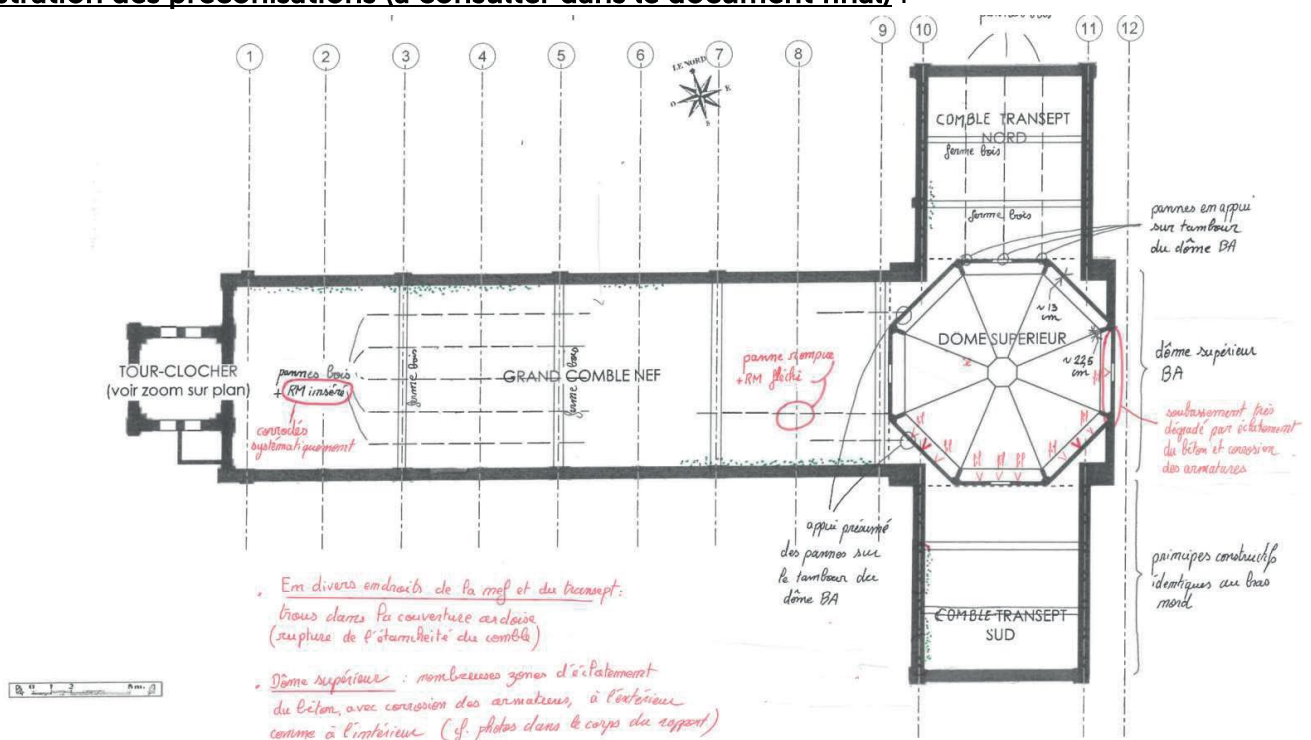
Les dégradations sont prononcées sur le dôme extérieur en béton armé sur lequel des fissures ont été constatées. D'importantes réfections des bétons sont nécessaires. Les autres interventions principales à prévoir concernent les pathologies suivantes :

- vétusté des planchers de l'avant-corps de façade, dégradés par la corrosion,
- dégradation des bois de charpente à la suite d'infiltrations en toiture (tout particulièrement dans les bas-côtés),
- corrosion de renforts métalliques dans le grand comble

Les autres pathologies reconnues lors de nos constats ne constituent pas de sujets majeurs pour la stabilité de l'édifice et requièrent, suivant le cas, des interventions ponctuelles. » (Stanislas Coudière).

Ce diagnostic comporte un certain nombre de préconisations permettant d'envisager le programme de travaux de réhabilitation de l'édifice et l'enveloppe financière nécessaire.

Illustration des préconisations (à consulter dans le document final) :



Exemple de préconisation pour le dôme supérieur :

« Prévoir piochage des épidermes de toutes les zones présentant des éclats (faces verticales) pour mise à jour des fers, passivation de ceux-ci et renforts des armatures selon nécessité, puis réfection des bétons. Prévoir également remplacement des fenestrages. Etendue des reprises à confirmer une fois connues les conclusions du laboratoire BPE » (rapport obtenu et préconisation complétée depuis la présentation du 28 janvier. Cette dernière se trouve dans le document final).

2- Le budget prévisionnel de l'opération

Le budget prévisionnel des travaux est estimé à 4,4 millions d'euros H.T., aux prix des matériaux et des services en mars 2022.

Il comprend :

- des interventions en curage et dépose d'ouvrages,
- des dépenses d'échafaudage,
- des travaux de maçonnerie-pierre de taille- plâtrerie
- des traitements des bétons
- une réfection des charpentes bois
- de la couverture – zinguerie
- des interventions de sécurisation - remplacement des vitraux
- des menuiseries extérieures métalliques à poser
- des travaux de menuiserie intérieure
- de la peinture et des polychromies
- des travaux d'électricité et de chauffage.

Le montant de l'opération, comprenant celui des travaux augmenté des prestations de services liées à la maîtrise d'œuvre du projet, peut être évalué à un montant global de 5 millions d'euros H.T., soit 6 millions d'euros T.T.C.

3- Le financement de l'étude

Il est à noter que le projet de réhabilitation de l'ancienne église s'inscrit dans le dispositif de « Petites Villes de Demain » ayant fait l'objet d'une contractualisation Etat / GTM / Ville de Granville.

A ce titre, des rencontres ont déjà eu lieu avec la Banque des Territoires (Caisse des dépôts et consignations) qui est intéressée pour être partenaire et / ou actionnaire d'une personne morale qui porterait le projet. L'implication de ce financeur dans l'opération est susceptible de créer une dynamique de partenariats publics / privés qui pourrait aider à établir le montage de l'opération et de sa maîtrise d'ouvrage.

Ces études ont bénéficié par ailleurs, de l'attribution d'une subvention de la part de la Banque des territoires, par l'intermédiaire du Département de la Manche, dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » précité. Le montant de cette aide financière est de 35% du montant TTC de la tranche 2 de l'étude portant sur l'élaboration d'un programme de reconversion et d'exploitation de l'édifice. Elle est limitée à 20 822€. Le prix prévu au marché pour cette tranche étant de 59 492,04 € TTC, la subvention devrait atteindre le montant maximum.

4- Le contenu de la tranche 2 de l'étude

Pour mémoire, la deuxième tranche de l'étude prévoit qu'il devra être apporté des éléments de réponse sur :

- La définition de la maîtrise d'ouvrage des travaux, de l'organisme qui portera cette opération, et qui sera composé de partenaires investisseurs. Cette personne morale devra prévoir

l'équilibre financier de l'opération sur le moyen ou le long terme. Les financements exogènes possibles seront identifiés et pris en compte dans le bilan financier prévisionnel. La propriété de l'édifice restera communale.

- Une description des activités susceptibles d'être créées dans cet édifice : des activités événementielles, touristiques, culturelles, dans le domaine du spectacle vivant, des médias, des arts visuels, des conférences, des lieux d'exposition permettant le cas échéant l'organisation de festivals, de concerts... Elle pourra également proposer des activités d'hébergement.
- Un prévisionnel financier de l'exploitation, en fonction des activités envisagées, faisant apparaître la capacité à dégager un loyer pour l'occupation des locaux.
- Les effets de ce projet sur la ville (incidence sur le budget de la Collectivité, effet sur l'emploi, sur l'économie, sur le tourisme, sur le centre-ville, la vie du quartier, la circulation, le projet portuaire, etc...) et sur son attractivité.

CONCLUSION

Au vu de ce budget prévisionnel, du diagnostic déjà présenté et de la nécessité de poursuivre l'étude pour élaborer un programme de reconversion, il est proposé que la seconde tranche du marché soit affermie.