

# CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 21 Novembre 2008

---

Commission n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 1/06

OBJET : Approbation du programme de construction de la Maison du Parc naturel régional du Gâtinais Français et de l'avenant n° 1 à la convention partenariale de financement.

- Cantons : La Chapelle-la-Reine – Perthes-en-Gâtinais

RÉSUMÉ :
----------

La première charte du Parc approuvée en 1999 définissait les grands enjeux du territoire et les lignes directrices de l'action du Parc. Au sein de cette charte, la Maison du Parc était considérée comme le « cœur du dispositif » devant accueillir le siège du P.N.R. et son équipe technique, mais aussi en constituer la vitrine et être un véritable lieu d'information, de documentation, d'exposition et d'accueil du public.

Ainsi, les partenaires financiers du Parc que sont la Région Ile-de-France et les Départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne se sont engagés sur la réalisation de la Maison du Parc.

### **I. Le projet de Maison du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français**

#### **I.1. Un projet initial ne répondant pas aux exigences des partenaires**

Le Parc a engagé en 2001 les études de faisabilité et de programmation de la future Maison du Parc naturel régional du Gâtinais Français. Le site d'implantation était une ancienne ferme localisée au centre de Milly-la-Forêt et implantée sur une parcelle d'une superficie de 2 438 m<sup>2</sup>. Cette propriété, sise 33 rue Langlois et 20 boulevard du Maréchal Lyautey, a été acquise en 1997 par le Département de l'Essonne.

En tant que maître d'ouvrage de cette opération, le Département de l'Essonne a approuvé le programme le 12 mai 2003. D'une surface de 900 m<sup>2</sup> utiles, ce programme comprenait la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants pour une enveloppe financière prévisionnelle de 2 511 600 € TTC, soit 2 100 000 € HT, incluant le coût des travaux, les honoraires de maîtrise d'œuvre ainsi que l'ensemble des frais annexes et aléas.

La participation de chaque partenaire à l'opération, établie selon la répartition des financements définis par les statuts de la Charte du Parc pour les actions d'investissement, était la suivante :

- 60 % du coût de l'opération à la charge de la Région Ile-de-France, soit 1 260 000 € HT,
- 20 % du coût de l'opération à la charge du Département de l'Essonne, soit 420 000 € HT,
- 20 % du coût de l'opération à la charge du Département de Seine-et-Marne, soit 420 000 € HT.

La participation du Département de Seine-et-Marne s'est inscrite dans le programme d'investissement du contrat C.L.A.I.R. du P.N.R. conclu pour les années 2000 à 2004.

L'avant-projet détaillé de la Maison du Parc a été présenté fin 2004 par le groupement Atelier d'architecture Roulleau-Gallet et B.E.T Scoping au comité de pilotage. Son analyse a mis en lumière les difficultés suivantes :

- un coût des travaux supérieur de 35 % à l'évaluation faite dans l'étude de programmation,
- une surface hors œuvre nette nécessaire de 1 358 m<sup>2</sup> pour 929 m<sup>2</sup> de surface utile, due aux difficultés de circulation dans les locaux existants mal adaptés à l'usage tertiaire recherché,
- des critères de Haute Qualité Environnementale non prévus dans le programme réalisé en 2002 et difficilement intégrables à ce stade du projet sur un bâtiment existant.

Au vu de ces éléments, le comité de pilotage réunissant les partenaires financiers a décidé l'abandon du projet et la résiliation du marché de maîtrise d'œuvre. En outre, une expertise menée par les CAUE des deux départements a conclu à la nécessité de lancer un projet appuyé sur un nouveau programme, avec une assistance à maîtrise d'ouvrage HQE, et orienté vers une construction neuve le long du boulevard Lyautey.

## I. 2. Un nouveau projet relancé en 2008

Le Conseil général de l'Essonne a approuvé le lancement d'une nouvelle étude de programmation lors de sa séance du 17 décembre 2007. Le cahier des charges de cette étude a été défini en partenariat avec la Région, le Conseil général de Seine-et-Marne et le P.N.R. Son objet était la définition d'un nouveau programme sur une construction neuve intégrant des objectifs environnementaux forts et bénéficiant d'un suivi de la qualité environnementale tout au long de l'opération, et s'inscrivant dans une enveloppe financière de travaux de 1 830 000 € H.T.

Le cabinet Conseils, Programmation et Organisation (CP&O), a été désigné en janvier 2008 pour réaliser l'étude de programmation et pour assurer la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de Haute Qualité Environnementale sur toute la durée de l'opération jusqu'au bilan d'exploitation.

Le comité de pilotage du 7 juillet 2008 a validé le programme technique détaillé accompagné du programme de développement durable et de qualité environnementale des bâtiments présentés par CP&O. Ce document a été établi avec une exigence budgétaire qui a conduit à privilégier la qualité architecturale et environnementale à travers une expression raisonnée des besoins en mètres carrés à construire. De plus, le choix a été fait de différer la réalisation des espaces d'animation et d'exposition dans la perspective de l'aménagement ultérieur des granges.

Ainsi, le principe retenu est celui d'un bâtiment neuf, bioclimatique, économe en énergie (a minima le label Bâtiment Basse Consommation BBC 2005) et utilisant des matériaux renouvelables,

recyclés ou issus de filières locales. La démarche HQE s'appliquera notamment sur les thématiques suivantes :

Traitement très performant :

- conception bioclimatique,
- isolation de la construction,
- choix des énergies et des installations.

Traitement performant :

- amélioration du confort acoustique,
- choix environnemental des matériaux et techniques,
- économie d'eau,
- pérennité des performances et des fonctions.

Le programme de la Maison du Parc comprend la construction d'espace d'accueil du public (83 m<sup>2</sup> utiles), d'espaces de bureaux destinés à l'équipe du parc (395 m<sup>2</sup> utiles), d'un espace de réunion accessible au public et de locaux techniques (36 m<sup>2</sup> utiles). Au total, le projet prévoit la construction neuve de 564 m<sup>2</sup> utiles.

La réhabilitation des deux granges existantes, qui seront utilisées comme espace de stockage en préalable, est également prévue, tout comme l'aménagement des espaces extérieurs qui comprennent un parvis d'entrée, une mare pédagogique, un parking de 10 places pour les véhicules de service et un parking de 20 places pour les vélos. Ces aménagements et la construction de la Maison du Parc seront réalisés en une seule et même phase.

L'enveloppe financière de l'opération, au vu du nouveau programme et du fait d'une construction neuve HQE, a été arrêtée à 2 842 000 € H.T. soit 3 400 000 € T.T.C. Elle comprend les frais liés au concours d'architecte, les honoraires de l'assistance à maîtrise d'ouvrage HQE, les honoraires d'études et les travaux sur la base de l'estimation du programme faite en valeur juillet 2008 et dans l'hypothèse d'une livraison en janvier 2012.

La participation de chaque partenaire à l'opération, conformément aux statuts de la Charte du Parc pour les actions d'investissement, est la suivante :

- 60 % du coût de l'opération à la charge de la Région Ile de France, soit 1 705 200 € HT,
- 20 % du coût de l'opération à la charge du Département de l'Essonne, soit 568 400 € HT,
- 20 % du coût de l'opération à la charge du Département de Seine-et-Marne, soit 568 400 € HT.

Le coût total du projet est donc passé de 2 100 000 € H.T. à 2 842 000 H.T., soit une hausse de 35,3% qui s'explique par la modification du programme et par une élévation importante du coût de la construction. Cette augmentation induirait une hausse proportionnelle de la participation du Conseil général de Seine-et-Marne passant de 420 000 € H.T. à 568 400 € H.T.

La participation du Département de Seine-et-marne d'un montant de 420 000 € prévue initialement dans le cadre du contrat C.L.A.I.R. du P.N.R. 2000 - 2004 a été transférée sur une ligne spécifiquement dédiée au financement de la Maison du Parc à l'occasion du vote du budget primitif 2008. Le projet de délibération modificative n°2 au budget 2008, soumis à l'examen de cette même séance du 21 novembre 2008, porte la ligne budgétaire de cette opération « Contrat du parc : Maison du Parc » de 420 000 € à 568 400 €.

## **II. Avenant à la convention de partenariat pour le financement de la Maison du Parc**

Les conditions de réalisation de la Maison du Parc naturel régional ont été déterminées, à l'occasion du premier projet, dans une convention de partenariat signée le 6 janvier 2003, confiant la maîtrise d'ouvrage au Département de l'Essonne et fixant les modalités de financement entre la Région Ile-de-France, le Département de Seine-et-Marne, le Département de l'Essonne et le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc naturel régional du Gâtinais français.

Au vu de l'évolution du projet, cette convention de partenariat doit aujourd'hui évoluer par voie d'avenant pour prendre en compte la nouvelle nature de l'opération. Les principaux articles modifiés sont les suivants :

- l'article 1 est complété pour indiquer que le projet est désormais « une construction neuve d'une surface utile de 564 m<sup>2</sup> avec réhabilitation conservatoire de deux granges de 217m<sup>2</sup> et l'aménagement des espaces extérieurs pour un coût prévisionnel de travaux de 1 830 000 € HT dans une enveloppe financière globale de 2 842 000 € HT soit 3 400 000 TTC. »
- l'article 2 : il est précisé que le financement de l'opération Maison du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français est supplémentaire aux financements engagés dans le cadre du contrat de Parc 2007 – 2013,
- l'article 3 est modifié pour y intégrer des précisions sur la composition du jury de concours. Un représentant de la Région et un représentant du Conseil général de Seine-et-Marne y seront en effet conviés au titre des personnalités présentant une expérience ou un intérêt particulier pour l'opération.
- les modalités de suivi du projet par le comité de pilotage sont également complétées.

Je vous propose de vous prononcer sur le programme de la Maison du Parc, son enveloppe prévisionnelle de financement et la participation du Conseil général à ce projet. Je vous propose également de vous prononcer sur l'avenant à la convention de financement de la Maison du Parc et de désigner le conseiller général qui représentera le Département au sein du jury de concours.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 1/06 des rapports soumis à la commission  
n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement

Rapporteurs : M. CORNEILLE  
Commission n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement

M. EUDE  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 21 Novembre 2008

OBJET : Approbation du programme de la maison du Parc naturel régional du Gâtinais Français et de l'avenant n° 1 à la convention partenariale de financement.

**LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,**

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 1 - Aménagement Durable du Territoire et Environnement,

Vu l'avis de la Commission n° 7 – Finances,

**DECIDE**

Article 1 : d'approuver le programme de construction de la Maison du Parc naturel régional du Gâtinais Français qui intègre des objectifs de développement durable et de qualité environnementale des bâtiments visant au minimum le niveau de consommations BBC 2005, d'un montant global de 3 400 000 € TTC (2 842 000 € HT) et la participation du Département à hauteur de 20 % du HT, soit 568 400 € au maximum.

Article 2 : d'approuver l'avenant à la convention partenariale de financement de la Maison du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français,

Article 3 : de désigner Monsieur le Président (ou son représentant) pour représenter le Département au sein du jury de concours d'architecture pour le projet de Maison du Parc.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ



## ANNEXE

<p style="text-align: center;"><b>AVENANT A LA CONVENTION DE MISE EN ŒUVRE DU PARTENARIAT ET DES MODALITES DE FINANCEMENT EN VUE DE LA CREATION DE LA MAISON DU PARC NATUREL REGIONAL DU GATINAIS FRANÇAIS</b></p>
--

VU la convention de mise en œuvre du partenariat et des modalités de financement en vue de la création de la maison du Parc Naturel Régional du Gâtinais français signée le 6 janvier 2003,

VU la délibération 2008-04-027-A du 22 septembre 2008 du Conseil général de l'Essonne, approuvant le programme technique détaillé de la maison du Parc Naturel Régional du Gâtinais français et le programme de développement durable et de qualité environnementale des bâtiments visant au minimum le niveau de consommations BBC 2005 ainsi que l'enveloppe financière correspondante,

VU la délibération adoptée le 21 novembre 2008 par le Conseil général de Seine-et-Marne, approuvant le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle,

VU la délibération adoptée le \_\_\_\_\_ par la commission permanente de la Région Ile-de-France, approuvant le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle,

VU la délibération adoptée le \_\_\_\_\_ par le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, approuvant le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle,

VU le programme technique détaillé de la maison du Parc Naturel Régional du Gâtinais français et le programme de développement durable et de qualité environnementale des bâtiments visant au minimum le niveau de consommations BBC 2005,

ENTRE

**Le Département de l'Essonne**, représenté par son Président ou un Vice-président ayant reçu délégation, agissant au nom et pour le compte du Conseil général de l'Essonne par délibération 2008-ATDE-078 de la commission permanente du 29 septembre 2008

ET

**Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Gâtinais français**, représenté par son Président ou un représentant ayant reçu délégation, qui est autorisé à signer le présent avenant à la convention en date du 6 janvier 2003 au nom et pour le compte du Syndicat par décision du comité syndical en date du \_\_\_\_\_

**La Région Ile-de-France**, représentée par son Président ou un représentant ayant reçu délégation agissant au nom et pour le compte du Conseil régional d'Ile-de-France par décision de la commission permanente du .....  
.....

**Le Département de Seine-et-Marne**, représenté par son Président, ou un Vice-président ayant reçu délégation agissant au nom et pour le compte du Conseil général de Seine-et-Marne par décision de l'assemblée départementale en date du 21 novembre 2008.

## **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

A l'occasion de la création du Parc Naturel Régional du Gâtinais français en 1999, les partenaires financiers du Parc se sont entendus sur la nécessité de réaliser la Maison du Parc, en confiant la maîtrise d'ouvrage au Département de l'Essonne.

Dès 2001, la définition du programme a été engagée et une convention de partenariat a été signée le 6 janvier 2003 entre la Région Ile-de-France, le Département de la Seine-et-Marne, le Département de l'Essonne et le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Gâtinais français. Cette convention précisait que la maîtrise d'ouvrage serait assurée par le Département de l'Essonne, sur la base d'un programme finalisé par le bureau d'études Polyprogramme en septembre 2002. Elle fixait en outre les modalités de financement entre les partenaires ainsi que le montant prévisionnel de l'opération de réhabilitation des bâtiments acquis par le Département de l'Essonne au 33, rue Langlois et 20, boulevard Lyautey à Milly-la-Forêt.

Les études de maîtrise d'œuvre confiées en janvier 2004 au groupement Atelier d'architecture Rouleau-Gallet et B.E.T. Scoping ont été menées jusqu'au stade de l'avant-projet détaillé remis en septembre 2004.

Le coût élevé et la fonctionnalité insuffisante de l'avant-projet ont conduit le comité de pilotage réunissant les partenaires financiers à reconsidérer le programme initial pour mieux prendre en considération les exigences de Haute Qualité Environnementale.

Une nouvelle étude a été commandée au bureau d'études Conseils, Programmation et Organisation permettant d'établir, en concertation avec l'ensemble des partenaires, un programme intégrant des objectifs environnementaux forts, sur le principe d'une construction neuve et dans une enveloppe financière fixée à 2 842 000 € HT soit 3,4 M€ TTC. Ce nouveau programme de Maison du Parc et l'enveloppe financière correspondante doivent être intégrés à la convention de partenariat.

## **IL EST ENSUITE ARRETE CE QUI SUIIT :**

### **• ARTICLE 1 – MAITRISE D'OUVRAGE**

Le Département de l'Essonne assurera la maîtrise d'ouvrage pour la construction de la Maison du Parc.

L'opération menée par le Département de l'Essonne le sera sur la base du programme technique détaillé et du programme de développement durable et de qualité environnementale des bâtiments établi par le bureau d'études Conseils, Programmation et Organisation en date de juillet 2008 approuvé par les partenaires de la convention. L'étude de programmation définitive est jointe en annexe.

Il s'agit d'une construction neuve d'une surface utile de 564 m<sup>2</sup> avec réhabilitation conservatoire de 2 granges de 217 m<sup>2</sup> et de l'aménagement des espaces extérieurs, pour un coût prévisionnel de travaux de 1,83 M€ HT dans une enveloppe financière globale de 2 842 000 € HT soit 3,4 M€ TTC.

L'équipement sera situé sur un terrain appartenant au Département de l'Essonne, il devra être fonctionnel et intégré sur le site de Milly-la-Forêt. Le maître d'œuvre devra rechercher la performance énergétique du bâtiment et devra avoir recours à des matériaux et des techniques adaptées aux objectifs de qualité environnementale d'un bâtiment basse consommation, dans le contexte climatique spécifique du sud de l'Ile-de-France.

Les éléments de programme comprennent :

La construction de 564 m<sup>2</sup> utiles répartis en :

- *espaces d'accueil du public* comprenant un pôle info énergie et une mini expo ;
- *espaces de bureaux destinés à l'équipe du parc* ;
- *espace de réunion accessible au public*, en lien avec l'espace de démonstration extérieur ;
- *locaux logistiques et techniques* ;

La réhabilitation de l'enveloppe des 2 granges existantes ;

L'aménagement extérieur de la parcelle et la création d'un parc de stationnement pour 10 véhicules et 20 vélos.

Cette construction fera l'objet d'une seule phase de travaux.



• **ARTICLE 2 – FINANCEMENT**

Le montant de l'opération s'élève à 2 842 000 € HT soit 3 400 000 € TTC.

La dépense Hors Taxes, 2 842 000 €, est prise en charge selon les dispositions prévues dans les statuts du Parc suivant la clef de répartition :

- 60% pour la Région d'Ile-de-France
- 20% pour le Département de Seine-et-Marne
- 20% pour le Département de l'Essonne

Les participations de la Région et des Départements sont calculées après déduction des subventions de l'Etat, de l'Union Européenne et de tous les partenaires publics ou privés intéressés.

Le Département de l'Essonne prendra à sa charge l'avance de T.V.A.

Les versements seront effectués sur demande du Département de l'Essonne, au vu de l'état d'avancement des travaux et des dépenses réalisées dans la limite de 80% du coût total des travaux et sur présentation des pièces justificatives. Le solde de l'opération de 20% sera réglé par les partenaires après l'achèvement des travaux et acquittement de l'ensemble des factures par le Département de l'Essonne.

Le financement de l'opération Maison du Parc Naturel Régional du Gâtinais français est supplémentaire aux financements engagés dans le cadre du contrat de Parc 2007-2013.

La Région Ile-de-France et le Département de Seine-et-Marne devront effectuer leurs versements sur le compte suivant :

<b>BANQUE DE FRANCE</b>			
<b>RC PARIS B 572104891</b>			
<b>Relevé d'identité bancaire</b>			
TITULAIRE : PAIERIE DEPARTEMENTALE			
DOMICILIATION : BDF EVRY			
<b>Identification nationale (RIB)</b>			
CODE BANQUE	CODE GUICHET	N°COMPTE	CLE RIB
30001	00312	0000C050014	71

**ARTICLE 3 – DESIGNATION DES INTERVENANTS ET SUIVI DES TRAVAUX**

L'information relative au suivi des travaux sera faite dans le cadre d'un comité de pilotage réunissant les représentants élus de chaque signataire de la présente convention. Ce comité de pilotage se réunira à chaque étape-clé de l'opération :

- le concours d'architecture et d'ingénierie,
- la présentation de l'avant-projet sommaire,
- la validation de l'avant-projet détaillé et du coût prévisionnel des travaux.

Les décisions d'attribution des marchés d'études et de travaux relèvent de la maîtrise d'ouvrage dans le cadre du code des marchés publics et, en particulier, du Président du Conseil général sur avis du jury de concours pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre et, de la Commission départementale d'appel d'offres pour les travaux.

Les représentants élus de chaque signataire de la convention seront invités à participer au jury de concours au titre des personnalités compétentes.

En phase de conception, le comité de pilotage émettra un avis sur les projets lors du lancement de la mission de maîtrise d'œuvre, de la validation de l'avant-projet sommaire et de l'avant-projet détaillé, et du coût prévisionnel sur lequel s'engage le maître d'œuvre. Au préalable, le comité technique se réunira afin de préparer les avis qui seront émis en séance par le comité de pilotage. Il est composé de représentants techniques des partenaires de la convention et du bureau d'étude Conseils, Programmation et Organisation, qui assistera le maître d'ouvrage au cours des travaux, jusqu'à la livraison de la Maison du Parc.

Pendant le déroulement des travaux, les services de la Région Ile-de-France, du Département de Seine-et-Marne ainsi que du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Gâtinais français ne pourront pas intervenir directement auprès du maître d'œuvre ou des entreprises. Toutes les remarques utiles devront être formulées auprès du maître d'ouvrage. A cette fin, des réunions de travail seront organisées régulièrement entre le maître d'ouvrage et les services des différents signataires de la présente convention.

La réception des travaux sera prononcée par le maître d'ouvrage en présence des représentants de la Région Ile-de-France, du Département de Seine-et-Marne ainsi que du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

Une ampliation du procès-verbal correspondant, accompagné s'il y a lieu de la liste des réserves émises lors de la réception sera remise à chaque signataire de la présente convention.

#### **ARTICLE 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

Tous les articles de la convention initiale non modifiés par le présent avenant demeurent inchangés.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Pour le Département de l'Essonne  
Le Président du Conseil général,

Pour la Région Ile-de-France  
Le Président du Conseil régional,

Michel Berson

Pour le Département de Seine-et-Marne  
Le Président du Conseil général,

Pour le Syndicat mixte d'aménagement et de  
gestion du Parc Naturel Régional du  
Gâtinais français  
Le Président,

Annexe n° 1 à l'avenant

Annexe n° 2 à l'avenant

