

REFLEXION SUR LE FUTUR SIEGE SOCIAL DE TAH

EVOLUTION DU PROJET SUITE ETUDE DE NOTRE MAÎTRISE D'OEUVRE ET MISE A JOUR DES COUTS. DELIBERATION POUR VALIDATION DU PROJET

DELIBERATION CA 2024 M09 31
CONSEIL D'ADMINISTRATION du 10 septembre 2024

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Paul LE BIHAN, Jean-Jacques LEGUERN, Thierry SAVIDAN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Brigitte DEMEURANT COSTARD donne pouvoir à Mme Martine HUBERT
M. Stéphane FAVRAIS donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO
M. Guillaume HAMON donne pouvoir à M. Thierry SAVIDAN
Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN
Mme Nicole LECLERC donne pouvoir à M. Jean-Claude GUILLOT
M. Loïc LENOUEL donne pouvoir à Mme Blandine DONNET

Membres excusés sans pouvoir :

Marie-France BOMMERT
Mme Véronique CADUDAL
Mme Sandra LE NOUVEL

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Secrétaire Direction Générale

Contexte :

La construction du siège date de 1988.

La situation comptable et financière de la structure fait état d'un quasi amortissement et d'un capital restant dû nul.

La fusion des deux OPH requiert un regroupement des équipes.

Une réflexion a été menée pour réunir les collaborateurs non externalisés (le back office) sur un seul et même site.

Les capacités d'accueil des locaux de SAINT-BRIEUC (rue Parmentier) ne permettent pas d'accueillir l'ensemble des effectifs. Les capacités de PLOUFRAGAN (rue des Lys) le peuvent à certaines conditions, avec des investissements lourds.

Dès septembre 2021, le COMEX a lancé une étude pour déterminer la meilleure solution afin de doter l'Office d'un siège social suffisamment dimensionné pour l'ensemble des collaborateurs.

Trois scénarios ont été présentés au CA du 31 janvier 2023:

- La restructuration du siège de Ploufragan dans son périmètre bâti actuel,
Coût: 8 772 000 € TTC + 1 200 000 € environ de dépenses annexes (location de bureaux, frais concessionnaires...)
- La démolition du siège de Ploufragan et sa reconstruction sur site,
Coût 11 171 000 € TTC + 1 800 000 € environ de dépenses annexes (location de bureaux, frais concessionnaires...)
- La construction du nouveau siège hors site,
Coût 10 940 000 € TTC + 970 000 € environ de dépenses annexes (achat du terrains, frais concessionnaires...) : **16 715 000 € TTC + 571 000 € (actualisés 2024 – hors achat du terrain).**

Ces prix ont été estimés fin 2022 / tout début 2023.

Le CA a validé le premier scénario, les études ont avancé, le projet s'est précisé.

Aujourd'hui, les équipes de TAH sont en mesure de lancer la marché (en conception réalisation) du scénario retenu, conformément à la délibération du CA du 31 janvier 2023.

Toutefois, deux aspects ont conduit à repasser le sujet lors du CA du 18 juin :

- L'actualisation des prix estimés (les prix du bâtiment ont considérablement cru depuis fin 2022).
- L'opportunité d'un scénario intermédiaire né de la réflexion pendant les études préparatoires à l'appel d'offres.

Les recherches de bureaux provisoires ont conduit également à actualiser les coûts annexes de location provisoire pendant les travaux.

Ainsi, en CA du 18 juin un scénario alternatif a été présenté : Ce scénario envisage, dans le cadre de la restructuration du siège (conformément au scénario 1 validé par la décision du CA de janvier 2023), de rajouter un étage au siège, pour accroître la surface disponible et permettre de sécuriser les évolutions d'effectifs à plus long terme.

L'OPH est en effet dans une perspective de croissance patrimoniale et les effectifs (et donc le nombre de bureaux requis) sont dans le secteur des organismes HLM, sont proportionnels au nombre de logements loués.

Le CA du 18 juin a débattu de l'opportunité sans prendre de décision. Lors de ces changes, des précisions ont été demandées notamment sur les prix des différents scénarii actualisés, et qui sont représentés ce jour.

Notre AMO nous a présenté ces nouveaux scénarios chiffrés et actualisés.

Présentation des nouveaux scénarios avec la mise à jour des budgets :

1. Scénario de **réhabilitation initialement retenu** + un nombre de parkings plus important.
2. Scénario (**alternatif**) de **réhabilitation** + régie démolie + **création du second étage** + création d'un parking aérien sur la parcelle.
3. Scénario de **construction neuve hors site** (pour rappel) écarté à l'origine.
4. Scénario de **construction neuve sur site** (pour rappel) écarté à l'origine.

Le tableau de présentation des scénarios chiffrés est annexé à ce rapport.

Coût du SC - 1 Réhabilitation initiale: 9 345 000 € TTC + 1 823 000 € de dépenses annexes mises à jour depuis 2023 (location de bureaux, travaux d'aménagement des bureaux, frais concessionnaires...) pour une surface de bureau disponibles de 2 600 m² et 80 places de stationnement. (4 295 € TTC / m²)

Coût du SC2 - Alternatif : réhabilitation + un étage supplémentaire + parking aérien : 14 844 000 € TTC + 1 823 000 € de dépenses annexes mises à jour depuis 2023 (location de bureaux, travaux d'aménagement des bureaux, frais concessionnaires...) pour une surface de bureau disponible de 3 365 m² et 132 places de stationnements (4 953 € TTC/m²).

Le choix du scénario 1-la réhabilitation-, le moins onéreux et jugé le plus vertueux avait été initialement retenu.

Le scénario initial est prêt à être lancé conformément à la commande initiale.

Faut-il envisager toutefois de retenir un scénario 2 alternatif, compte tenu du constat final d'étroitesse et de peu de potentiel d'évolution des lieux (scénario 1), et de l'écart toutefois substantiel de prix ?

Considérant ce qu'il précède, il est proposé au Conseil d'Administration

- D'arrêter le nouveau choix du scénario 2 - Réhabilitation + un étage supplémentaire.
 - D'autoriser le Directeur Général à engager le budget correspondant et d'engager la phase d'appel d'offre du projet
-

Le Conseil d'Administration Après en avoir délibéré

- Retient le scénario n°2
- Autorise l'engagement de l'enveloppe financière prévisionnelle du projet comme présenté.
- Autorise le Directeur Général à lancer la consultation en marché global de Conception-Réalisation.

Vote à la Majorité – 4 contre : JJ LE GUERN, T SAVIDAN, G HAMON, JY GATHIGNOL

