RÉUSSIR VOS PROJETS

GUIDE PRATIQUE **de l'élu**

SEBL Grand Est

CRÉATEUR DE CADRE DE VIE

RÉUSSIR VOS PROJETS

GUIDE PRATIQUE de l'élu

SOMMAIRE

04 / ÉDITORIAL

05 / INTRODUCTION

RENOUVELLEMENT URBAIN, HABITAT, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

06 / 07 / ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

08 / 09 / QUARTIER D'HABITATION

10 / 11 / FRICHES INDUSTRIELLES

12 / 13 / FRICHES MILITAIRES

14 / 15 / ACTION CŒUR DE VILLE

16 / 17 / GALERIE COMMERCIALE

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

18 / 19 / BÂTIMENT D'ENSEIGNEMENT GROUPE SCOLAIRE

20 / 21 / GENDARMERIE

22 / 23 / MAISON DE SANTÉ

24 / 25 / CENTRE AQUATIQUE

26 / 27 / PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES

28 / 29 / ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

30 / 31 / ÉQUIPEMENTS CULTURELS

32 / 33 / RÉSIDENCE SENIORS

ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

34 / 35 / RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS

36 / ÉCONOMIE CIRCULAIRE

37 / SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT ET D'ÉGALITÉ DU TERRITOIRE

38 / ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

MÉTIERS

39 / ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

40 / MARCHÉS GLOBAUX DE PERFORMANCE

41 / MAÎTRISE D'OUVRAGE

42 / SÉCURITÉ JURIDIQUE

43 / PROGRAMMATION

44 / INGÉNIERIE DE LA COMPLEXITÉ

45 / LORRAINE IMMO, PORTAGE IMMOBILIER

46 / CONCESSION

47 / SEBL GRAND EST

Thierry Hory
Président de
SEBL Grand Est
Maire de Marly
Vice-Président de
Metz Métropole
Conseiller régional
Grand Est

ÉDITO

Que vous soyez nouvel élu ou que votre mandat ait été renouvelé, vous avez pour votre collectivité et vos administrés des ambitions, des rêves et des projets. Ces projets doivent aboutir. Vous avez été choisis par le suffrage universel pour cela. Vous avez pris des engagements et vous voulez qu'ils soient tenus. Dans ce but, vous allez devoir compter sur vos services, mais aussi sur un opérateur capable de vous aider à maîtriser vos projets, de la conception à la livraison. SEBL Grand Est remplit cette mission pour les collectivités avec succès depuis plus de soixante ans. Le paysage de notre région est parsemé de projets dont nous avons assuré le pilotage : grands aménagements à vocation économique, construction de bâtiments et d'équipements publics, opérations d'habitat… plus de 800 réalisations au total. Constituée d'équipes de très haut niveau, spécialiste de l'ingénierie de projet, SEBL Grand Est est un partenaire de confiance des collectivités. Elle est administrée par des élus de terrain, des organismes bancaires et des grands acteurs de l'économie régionale. J'ai tenu à ce que vous sachiez comment SEBL Grand Est peut vous être utile dans l'accomplissement de votre mandat. Ce « guide de l'élu » est le fruit de cette volonté. Avec nos équipes, nous sommes à votre disposition au service de l'intérêt général.

INTRODUCTION

Conçu pour être simple et pratique, ce guide a plusieurs objectifs :

- Donner un aperçu de la palette de projets que peut piloter SEBL Grand Est.

- Aborder l'aménagement et l'équipement du territoire sous tous ses aspects : technique, financier, juridique…

- Montrer la complexité des dossiers.

SEBL Grand Est se veut un spécialiste de la complexité. Monter un grand projet, c'est intégrer les souhaits de la population, les contraintes techniques, l'inflation des normes, les enjeux budgétaires, la sécurité juridique, l'esthétique, l'environnement, les conséquences des crises sociales et sanitaires récentes. Notre métier est de faire la synthèse harmonieuse de ces problématiques.

Dans notre rôle de Maître d'ouvrage, nous poursuivons trois obsessions :

- Le respect du programme : le projet doit répondre aux attentes des élus.

- Le respect du budget : tout faire, dès la conception, pour bannir les dérives.

- Le respect du calendrier : l'équipement doit être livré dans les délais.

« Créateur de cadre de vie » : SEBL Grand Est est au service de vos projets. Entreprise agile et innovante, entreprise privée au service de l'intérêt général, notre projet stratégique repose sur trois volets : l'excellence opérationnelle, le développement du territoire et la transition énergétique.

Vous pouvez compter sur SEBL Grand Est.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

ÉTUDE DE CAS

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ À METZANGE BUCHEL

Le besoin de la collectivité

LA ZAC, OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU DROIT DE L'URBANISME, PRÉSENTE DE NOMBREUX AVANTAGES POUR LES COLLECTIVITÉS, EN TERMES DE VISIBILITÉ DU PROGRAMME, DE CONTRÔLE DE SON EXÉCUTION, DE TRANSFERT DU RISQUE FINANCIER OU ENCORE DE RÉACTIVITÉ.

Le contexte

Cette procédure adaptée aux opérations d'envergure, permet de réunir toutes les parties prenantes d'un projet, donneurs d'ordre, exécutants ou financeurs. Une ZAC connaît plusieurs phases. Une première phase dite de création (rapport de présentation, plan de localisation et de situation, mode de réalisation retenu - régie, mandat, concession, régime financier applicable et étude d'impact) suivie d'une phase de réalisation qui a pour objectif de définir le programme des équipements publics, le financement de l'opération et son calendrier. Ce travail en amont offre l'avantage de la réactivité en cas d'implantation d'entreprises, les procédures administratives ayant été validées au préalable.

Le projet

La ZAC de Metzange Buchel couvre un large spectre des possibilités offertes par cet outil : on y retrouve plusieurs types d'activités structurantes pour le territoire : logistique, artisanat, tertiaire, loisirs, équipement public et habitat.
Ce projet d'envergure, étalé sur 25 ans, est né d'une volonté de la Communauté d'Agglomération Portes-de-France-Thionville, qui a choisi de s'adjoindre sur l'ensemble des phases les services de SEBL Grand Est, aménageur de la concession.

Témoignage

« Dans la mise en œuvre de ce projet particulièrement ambitieux et complexe, qui mêle habitat et activité économique sur un axe majeur de l'agglomération, le pilotage professionnel de l'opération par SEBL Grand Est a été particulièrement efficace et apprécié des élus et des services. »

Pierre Cuny
Maire de Thionville, Président de la Communauté d'Agglomération Portes-de-France-Thionville

QUARTIER D'HABITATION

Le besoin de la collectivité

AMÉNAGER ET ÉQUIPER DE NOUVEAUX ESPACES FONCIERS EN INTÉGRANT UNE MIXITÉ D'USAGES, RÉINVENTER LES QUARTIERS ANCIENS, CONSTRUIRE DES HABITATIONS DURABLES, ADAPTÉS ET ABORDABLES POUR LES MÉNAGES.

ÉTUDE DE CAS

ÎLOT LEMBACEL À NOVÉANT-SUR-MOSELLE

Le contexte

La politique d'aménagement définie dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) au niveau communal, dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) intercommunaux ou encore dans le SRADDET (voir p. 35) rebat les cartes de l'urbanisation des territoires. On se souvient du temps où l'accroissement urbain passait par l'étalement des villes et l'artificialisation des terres naturelles et agricoles à leur périphérie. Aujourd'hui, les questions de requalification urbaine, de reconstruction de la ville sur la ville et plus généralement de densification se posent, mais aussi de préservation de la biodiversité, de prévention des catastrophes naturelles ou d'anticipation des effets du changement climatique. En effet, si on ne peut construire plus large, il faudra construire plus haut, profiter des espaces vacants ou bien reconvertir des sites ayant connu une première existence. Il faudra aussi intégrer la nouvelle donne issue des deux grandes crises que viennent de traverser les territoires : Gilets jaunes et COVID-19 : qui demain, dans son choix de logement ne se posera pas la question : « comment vivrais-je le prochain confinement ? »

L'apport de SEBL Grand Est

Un accompagnement en concession d'aménagement sur toutes les phases et la durée du projet (8 ans).

- Acquisition des terrains
- Réalisation des études
- Consultation des promoteurs
- Commercialisation des lots
- Travaux de viabilisation
- Suivis architecturaux et réglementaires

Le projet

Cette opération de renouvellement urbain sur le site d'une ancienne usine d'une superficie d'un hectare, située en centre-ville et portée par la commune de Novéant-sur-Moselle (Moselle) a pour objectif de redynamiser le centre-bourg en le densifiant avec une mixité de fonctions. Ce projet structurant pour le territoire de la collectivité accueille des logements individuels et collectifs en accession, locatif et social, des commerces et services de proximité, un parking ainsi qu'un pôle médical.

Opération primée dans le cadre du Grand Prix d'Aménagement 2015 par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et le Ministère du logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

FRICHES INDUSTRIELLES

Le besoin de la collectivité

LA RECONVERSION DE FRICHES INDUSTRIELLES EST DEVENUE AUJOURD'HUI UNE NÉCESSITÉ STRATÉGIQUE POUR LES COLLECTIVITÉS. ELLE PERMET DE VALORISER UNE OFFRE FONCIÈRE CONSÉQUENTE, DE RENDRE ATTRACTIF LE TERRITOIRE ET DE CONSERVER OU CRÉER DES EMPLOIS.

L'apport de SEBL Grand Est

Valoriser et reconvertir des territoires en friche devient un impératif dans le cadre de la politique de « Zéro artificialisation nette » dans laquelle s'engage le Gouvernement. L'une des conséquences est la complexification des projets : reconvertir un site « ayant déjà servi », implique des contraintes techniques, environnementales et urbanistiques très fortes. Cette complexification détermine le plus souvent le recours à un aménageur, pour un accompagnement tout au long du projet, sous la forme par exemple d'une concession d'aménagement.

Phase pré-travaux

- Acquisition du foncier (éventuellement en partenariat avec l'EPFL)
- Gestion des biens acquis
- Études opérationnelles
- Ingénierie financière

Phase de travaux

- Démolition / réhabilitation des bâtiments existants
- Aménagement des sols
- Assurer la maîtrise d'ouvrage et la réalisation de tous les équipements concourants à l'opération
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- Piloter la démarche de développement durable

Phase post-travaux

- Commercialisation et cession des biens immobiliers bâtis ou non bâtis
- Clôturer l'opération

ÉTUDE DE CAS

ESPACE K
TOUL

TROPHÉES DES epl 2018 – Mention spéciale du jury

Le projet

Avec la fermeture du site de production Kléber/Michelin, la Communauté de communes Terres Touloises (CC2T) a très vite considéré comme prioritaire la reconversion de la friche : plus de 800 emplois perdus et 30 ha de friches industrielles. Onze ans après, l'Espace K est une réussite avec la reprise très complexe du site pour en faire un espace ouvert et dédié à de nombreuses activités, une trentaine d'entreprises implantées et plus de 350 emplois créés.

Le montage financier

SEBL Grand Est intervient en concession d'aménagement, pour une durée de 10 ans et un budget global de 13 M€ HT. Le financement a été assuré par la collectivité, l'État, la Région Grand Est, le département de Meurthe-et-Moselle et Michelin. L'EPFL avait également été sollicité pour la dépollution du site.

Témoignage

« Dès le départ de la requalification de l'ancien site Kléber, SEBL Grand Est a fait preuve de pragmatisme en organisant rapidement un vaste programme de travaux, premiers signaux de la reconversion, pour accueillir des entreprises et des emplois. Pari réussi : en moins de 4 ans, l'ancien site Kléber a cédé sa place à l'Espace K. Un espace désormais ouvert sur le pôle industriel, totalement reconfiguré. »

Fabrice Chartreux
Président CC2T

FRICHES MILITAIRES

Le besoin de la collectivité

LES FRICHES MILITAIRES OFFRENT DE RÉELLES OPPORTUNITÉS DE REQUALIFICATION ET PARTICIPENT AINSI AU RENOUVELLEMENT URBAIN EN VALORISANT UNE OFFRE FONCIÈRE CONSÉQUENTE POUR DYNAMISER LE TERRITOIRE.

ÉTUDE DE CAS

LE PARC
DE L'ARSENAL
À CHANTRAINE

L'apport de SEBL Grand Est

Reconvertir les friches militaires est un enjeu fondamental alors que le Gouvernement s'engage dans une politique de « Zéro artificialisation nette ». Avoir une telle friche sur son territoire devient dans cette perspective une formidable opportunité, même si elle implique une forte complexité liée aux impératifs environnementaux, urbanistiques et normatifs inhérents à la nature même d'une réhabilitation. SEBL Grand Est propose ses services de la phase de conception/programmation au suivi du chantier jusqu'à la commercialisation, par un accompagnement tout au long du projet, à la hauteur de sa complexité, par exemple sous la forme d'une concession d'aménagement.

Phase pré-travaux

- Acquisition du foncier (éventuellement en association avec l'EPFL)
- Gestion des biens acquis, relogement et réinstallation des habitants et professionnels déplacés
- Études opérationnelles
- Ingénierie financière

Phase de travaux

- Démolition des bâtiments existants
- Aménagement des sols
- Assurer la maîtrise d'ouvrage et la réalisation de tous les équipements concourants à l'opération
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- Piloter la démarche de développement durable

Phase post-travaux

- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis
- Négocier les conventions de participation conclues entre la collectivité et les constructeurs
- Clôturer l'opération

Le projet

La commune disposait d'une friche militaire de 15 ha à la porte de son centre-ville, une vraie opportunité pour la collectivité. Très vite, des études ont été menées sur la requalification du site et le choix de s'adjoindre les services de SEBL Grand Est pour la réalisation.
Sur les 15 ha de la friche ce sont 150 logements individuels ou collectifs, une maison de santé, une crèche, un EHPAD et des commerces qui seront regroupés ; à noter que ce projet de quartier a été l'objet des fortes ambitions environnementales des élus et a été certifié éco-quartier par le Ministère de la Transition écologique et solidaire.

Le montage financier

Pour financer ce projet qui représente un investissement de 4 M€ HT, la commune de Chantraine a consenti une participation ; l'équilibre du bilan de concession (géré par SEBL Grand Est hors budget communal) est atteint par le recours à deux emprunts et des subventions régionales et du FEDER.

ACTION CŒUR DE VILLE

Le besoin de la collectivité

LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE, INITIATIVE LANCÉE EN 2017 PAR LE GOUVERNEMENT EN LIAISON ÉTROITE AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES RÉPOND À UNE DOUBLE AMBITION : AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS DES VILLES MOYENNES ET CONFORTER LE RÔLE MOTEUR DE CES DERNIÈRES DANS LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES.

Un programme national

Piloté par le Ministère de la Cohésion des Territoires, ce programme ambitieux est déployé sur 222 villes du territoire national, avec pour objectif de redynamiser les cœurs de ces « métropoles de proximité ».

C'est la première fois que l'État s'attache, par une action résolue, à redéployer le dynamisme des villes moyennes et non plus à concentrer son action d'aménagement du territoire sur les grandes métropoles ou leurs banlieues. À la clef, le Gouvernement a annoncé la mobilisation de 5 Mds € sur cinq ans.

Dans la Région Grand Est, ce sont 24 villes qui sont concernées par le programme Action Cœur de Ville.

ÉTUDE DE CAS

LA RECONQUÊTE DU CENTRE DE TOUL

Le projet

Le projet de rénovation du centre historique de la ville de Toul, imaginé par le maire, son équipe et les services de la ville, prévoit notamment la rénovation d'une douzaine d'îlots en centre-ville, dans le but de les réhabiliter, les remettre sur le marché pour les rendre à l'habitat ou au commerce ou de les destiner à des programmes d'équipements publics.

Ce projet d'envergure représente un investissement global de plus de 5 M€ et s'étalera sur 10 ans.

Pour mener à bien la phase opérationnelle de ce projet ambitieux, la ville a opté pour le principe de la concession d'aménagement : en confiant à un concessionnaire la gestion de ce programme multi-sites, SEBL Grand Est, elle cumule l'avantage de s'offrir les services d'un professionnel de l'aménagement, tout en conservant la maîtrise du projet et l'initiative des évolutions de sa réalisation.

GALERIE COMMERCIALE

Le besoin de la collectivité

LES GALERIES COMMERCIALES SONT UN ÉLÉMENT CONSTITUTIF DE LA DYNAMIQUE DES VILLES MOYENNES. NOMBRE D'ENTRE ELLES FONT FACE À DES PROBLÉMATIQUES DE VACANCE ET LEUR REDYNAMISATION EST UN ENJEU STRATÉGIQUE DE LA POLITIQUE D'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-VILLES.

L'apport de SEBL Grand Est

L'attractivité d'un centre-ville est vitale et multifactorielle. Elle passe en partie par la dynamique commerciale présente sur le territoire mais aussi par l'offre foncière disponible pour accueillir de nouvelles activités. De nombreuses collectivités du Grand Est font face à des centres commerciaux déprimés, à des galeries commerciales à la peine, en manque d'investissements et leur redynamisation est un enjeu stratégique. Dans cette optique, SEBL Grand Est a développé une nouvelle compétence en gestion de concessions de services, un outil parfaitement adapté à ces problématiques.

Phases amont

- Acquisition et maîtrise foncière des cellules et communs
- Mobilisation de financements
- Mobilisation de subventions
- Programmation commerciale
- Conception d'un programme de travaux de réaménagement
- Obtention des autorisations administratives

Phases aval

- Réalisation des travaux de réaménagement
- Entretien et maintenance des cellules et communs
- Commercialisation
- Gestion locative
- Animation
- Gestion financière

ÉTUDE DE CAS

GALERIE COMMERCIALE DU CARRÉ LOUVAIN À SARREGUEMINES

Crédit photo © Ville de Sarreguemines

Le projet

La Ville de Sarreguemines a décidé de se doter de nouveaux moyens pour répondre à la question du commerce en centre-ville et plus particulièrement le cas du Carré Louvain, galerie de 2 500 m² dont le rayonnement n'est pas à la hauteur de son potentiel. Suite à une première phase d'études, la ville a opté pour une solution innovante, la Concession de Services, contrat par lequel elle confie à SEBL Grand Est les travaux de rafraîchissement et d'entretien, la gestion locative des cellules commerciales, ainsi que l'animation de la galerie pour les 20 prochaines années.

Le montage financier

Le format privilégié par la collectivité pour l'intervention de SEBL Grand Est est donc celui de la concession de services. Celui-ci permet de confier la réalisation de l'opération à un aménageur et présente l'avantage d'externaliser les compétences nécessaires et le financement de l'opération, tout en gardant le contrôle de ses évolutions. Le bilan global de cette opération représente un investissement de 3 M€ HT, financé par l'exploitation du site, la contraction d'emprunts par SEBL Grand Est et le rachat du site par la collectivité en fin de concession.

Témoignage

« C'est un nouveau souffle. Le Carré Louvain est une artère du centre-ville, le fait qu'il ait été pendant très longtemps endormi était très problématique. Savoir qu'il va de nouveau y avoir une galerie, que ça va renaître, ce sont des choses qui sont très positives. »

Marc Zingraff
Maire de Sarreguemines

BÂTIMENT D'ENSEIGNEMENT GROUPE SCOLAIRE

Le besoin de la collectivité

- ASSURER UN SERVICE PUBLIC DE PROXIMITÉ
- FIXER LES JEUNES MÉNAGES SUR LE TERRITOIRE
- RENDRE SON TERRITOIRE ATTRACTIF

L'apport de SEBL Grand Est

Le niveau d'un établissement scolaire ne se mesure pas seulement aux résultats académiques des élèves qu'il a pour mission d'instruire. En effet, d'autres critères d'appréciation doivent être retenus, tels que la qualité de vie dans l'enceinte du bâtiment, tant pour les élèves que pour le corps professoral et le personnel de service qui y travaille. La qualité architecturale des bâtiments et leur capacité à répondre aux exigences de l'enseignement moderne sont également des points d'importance. Dans cet esprit, SEBL Grand Est accompagne les collectivités de la phase de conception et programmation au suivi des travaux jusqu'à la mise en service des équipements.

Phase pré-travaux

- Définitions pré-opérationnelles
- Programmation
- Ingénierie financière
- Concours et choix du maître d'œuvre
- Gestion des études MOE (Maîtrise d'œuvre)
- Consultation des entreprises
- Gestion du marché d'assurance

Phase de travaux

- Participation aux réunions de chantier
- Suivi administratif, technique et financier

Phase post-travaux

- Livraison et mise en service
- Garantie de parfait achèvement

ÉTUDE DE CAS

INSTITUT NATIONAL DES ÉTUDES TERRITORIALES (INET) À STRASBOURG

Le projet

L'INET souhaitait bâtir un nouveau site pour former les cadres des grandes collectivités territoriales. Voulu comme une vitrine des enseignements dispensés, avec une réalisation suivant la démarche haute qualité environnementale, une adaptabilité aux besoins de formations et une desserte directe par les transports en commun. L'opération a été confiée à SEBL Grand Est sous la forme d'un mandat de maîtrise d'ouvrage (cf p 39).

Un bâtiment à la pointe des exigences environnementales

Les 6 000 m² de bâtiment sont à la pointe en termes de construction écologique. Les 14,4 M € consentis, ont permis d'investir dans des technologies inertielles et géothermiques, la température est ainsi régulée par les matériaux et en puisant de l'eau fraÏche (réchauffée durant l'hiver) dans une nappe phréatique.

Témoignage

« Quatre ans après l'entrée dans les lieux, nous avons pu mesurer pleinement l'efficacité en termes de confort et d'économie d'énergie : grande satisfaction sur le résultat de notre collaboration avec SEBL Grand Est pour le siège de l'INET à Strasbourg. »

Danielle Wiesel, Directrice adjointe chargée des ressources

GENDARMERIE

Le besoin de la collectivité

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS PRÉSENTS SUR UN TERRITOIRE (CENTRES ADMINISTRATIFS, BIBLIOTHÈQUES, CASERNES, SALLES POLYVALENTES…) LE STRUCTURENT, ASSURENT SON BON FONCTIONNEMENT ET PARTICIPENT À SON ATTRACTIVITÉ.

L'apport de SEBL Grand Est

Intégrer des contraintes d'accessibilité, de sobriété énergétique, d'esthétique architecturale… que ce soit pour la construction d'un nouvel équipement ou la réhabilitation d'un ancien (restructuration énergétique, accessibilité, mise aux normes, rafraîchissement…), exige beaucoup de compétences et de disponibilité. Les équipes opérationnelles de SEBL Grand Est disposent de ces compétences et peuvent s'appuyer sur des services support structurés, pour la gestion complète d'un projet dans ses aspects juridiques, financiers ou administratifs.

Phase pré-travaux

- Définitions pré-opérationnelles
- Programmation
- Ingénierie financière
- Concours et choix du maître d'œuvre
- Gestion des études MOE (Maîtrise d'œuvre)
- Consultation des entreprises
- Gestion du marché d'assurance

Phase de travaux

- Participation aux réunions de chantier
- Suivi administratif, technique et financier

Phase post-travaux

- Livraison et mise en service
- Garantie de parfait achèvement

ÉTUDE DE CAS

GENDARMERIE
À GONDRECOURT-
LE-CHÂTEAU

Le projet

Cette volonté d'équiper le territoire, la Communauté de communes Haute-Saulx et Perthois-Val d'Ornois l'a portée en 2016 avec la construction d'une brigade de gendarmerie à Gondrecourt-le-Château pour un investissement de 3,7 M€ sur 3 ans.

SEBL Grand Est a accompagné la collectivité pour que le projet réponde parfaitement aux souhaits des élus. Une étude de faisabilité a d'abord été réalisée, suivie par une programmation et enfin le lancement de la procédure de consultation d'une maîtrise d'œuvre.

Le projet comprenait la construction du bâtiment principal ainsi que les logements permettant l'accueil des gendarmes et de leurs familles.

MAISON DE SANTÉ

Le besoin de la collectivité

RÉPONDRE À LA PROBLÉMATIQUE DE LA DÉSERTIFICATION MÉDICALE ET OFFRIR À LA POPULATION LA MEILLEURE COUVERTURE MÉDICALE POSSIBLE.

L'apport de SEBL Grand Est

Un accompagnement tout au long du projet en assistance en maîtrise d'ouvrage, des phases amont de réflexion avec les acteurs locaux au suivi de chantier jusqu'à sa livraison.

Accompagnement de la collectivité dans le choix du maître d'œuvre

- Définitions pré-opérationnelles
- Concours

Assistance dans le suivi et la réalisation des travaux

- Gestion des études MOE (Maîtrise d'Œuvre)
- Assistance pour la consultation des entreprises
- Assistance pour le marché d'assurance construction
- Assistance en phase de travaux
- Assistance en phase de réception et mise en service
- Assistance en phase de garantie de parfait achèvement

ÉTUDE DE CAS

MAISON MÉDICALE À LONGUYON

Le projet

La construction proche du centre-ville de deux bâtiments d'une surface totale de 1500 m², avec un parking en partie couvert, et une distribution des surfaces par spécialité médicale : généralistes, sages-femmes, diététiciennes, chirurgiens-dentistes, orthophonistes, infirmiers, logement de garde et surfaces communes (réunion, détente, cuisine…). Plus de 22 professionnels de santé se partagent aujourd'hui les deux bâtiments.

Le montage financier

Pour financer le projet (plus de 2,8 M€ au total), outre la part autofinancée par la CCT2L (35 %), les collectivités se sont mobilisées : l'État (DETR et Fonds de soutien à l'investissement public local, 40 %), le Département (Contrat Territoires Solidaires), l'Union Européenne et la Région Grand Est.

Témoignage

« Grâce à l'accompagnement expert de SEBL Grand Est, dont le rôle a été déterminant dès le stade de la constitution de la première équipe, notamment avec les professions médicales et qui nous a assisté tout au long de l'opération, nous avons pu concrétiser cette belle opération. »

Jean-Pierre Jacque
Président de la CCT2L

CENTRE AQUATIQUE

Le besoin de la collectivité

À LA FOIS EMBLÉMATIQUE ET STRUCTURANT, UN CENTRE AQUATIQUE CONSTITUE UN ÉQUIPEMENT TRÈS ENGAGEANT POUR PROMOUVOIR LA PRATIQUE DU SPORT ET RENDRE LE TERRITOIRE ATTRACTIF.

ÉTUDE DE CAS

CENTRE AQUATIQUE MOSELLE-ET-MADON À NEUVES-MAISONS

L'apport de SEBL Grand Est

Les centres aquatiques, lieux de loisirs familiaux, de mixité sociale et intergénérationnelle, doivent évoluer afin de répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs en proposant des activités diversifiées. Cette évolution implique des difficultés budgétaires structurelles. Pour y faire face plusieurs solutions sont envisageables. Tout d'abord, la qualité architecturale et la performance énergétique des nouveaux équipements permettent de réduire significativement les dépenses de fonctionnement. Par ailleurs, les services annexes comme les espaces détente, salles de sport ou lieux de restauration offrent de nouvelles sources de revenus et améliorent ainsi l'équilibre financier.

Phase pré-travaux

- Définitions pré-opérationnelles
- Programmation
- Ingénierie financière
- Concours et choix du maître d'œuvre
- Gestion des études MOE (Maîtrise d'œuvre)
- Consultation des entreprises
- Gestion du marché d'assurance

Phase de travaux

- Participation aux réunions de chantier
- Suivi administratif, technique et financier

Phase post-travaux

- Livraison et mise en service
- Garantie de parfait achèvement

Le projet

Afin de faire face à la saturation de la piscine historique datant de 1977 et aux faiblesses techniques importantes de ses infrastructures, la Communauté de communes Moselle-et-Madon a décidé de créer un nouveau centre aquatique. Ce dernier comprend plusieurs espaces dont : un bassin sportif, un bassin de loisirs et une pataugeoire, un espace bien-être, une salle de sport ou encore un bar. Ces diverses installations, soumises aux normes de sécurité, environnementales ou encore d'accessibilité, rendent la gestion d'un tel projet complexe. D'où la volonté de s'adjoindre les services de SEBL Grand Est pour gérer les différentes phases de vie du projet.

Le montage financier

Pour cette opération d'envergure qui s'étale sur 5 ans, le budget global s'élève à 14 M€. La Communauté de communes Moselle-et-Madon couvre 86 % du budget par l'autofinancement, à hauteur de 12 M€. Les 14 % restants, 2 M€ environ, sont financés par des aides publiques au titre de la DETR, d'une aide du département de la Meurthe et Moselle, de la Région Grand Est, du TEPCV (réseau des territoires à énergie positive pour la croissance verte), du FEDER ou encore de l'ADEME pour la chaufferie biomasse.

PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES

Le besoin de la collectivité

LES BÂTIMENTS RELAIS OU LES PÉPINIÈRES D'ENTREPRISES FAVORISENT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN OFFRANT DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT AUX ENTREPRISES, ET UN ESPACE DÉDIÉ AUX TÉLÉTRAVAILLEURS.

ÉTUDE DE CAS

PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES À GONDRECOURT-LE-CHÂTEAU

L'apport de SEBL Grand Est

La Région Grand Est connaît une croissance importante du nombre de créations d'entreprises, plus 18 % en 2019, même si ce chiffre sera certainement impacté à court terme par la crise du Covid-19. Dans un contexte concurrentiel féroce, l'investissement est central et nombre d'entrepreneurs préféreront investir dans leur outil de production plutôt que dans l'immobilier d'entreprise. Cela sous-entend qu'une offre de lieux d'accueil et de travail partagés, tels que les bâtiments relais ou les pépinières, soit développée sur l'ensemble de la Région. SEBL Grand Est met à disposition des collectivités ses compétences dans la gestion de projets de construction de la manière suivante :

Phase pré-travaux

- Définitions pré-opérationnelles
- Programmation
- Ingénierie financière
- Concours et choix du maître d'œuvre
- Gestion des études MOE (Maîtrise d'œuvre)
- Consultation des entreprises
- Gestion du marché d'assurance

Phase de travaux

- Participation aux réunions de chantier
- Suivi administratif, technique et financier

Phase post-travaux

- Livraison et mise en service
- Garantie de parfait achèvement

Le projet

Pour dynamiser son territoire en captant les projets entrepreneuriaux, la Communauté de communes Haute Saulx et Perthois Val d'Ornois a décidé d'implanter une pépinière d'entreprises à Gondrecourt-le-Château, principale agglomération de son territoire sud-meusien. SEBL Grand Est accompagne depuis 2016 la collectivité sur ce projet, sous la forme d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de la phase de programmation à l'assistance en phase de travaux, jusqu'à la livraison du bâtiment.

Le montage financier

Les travaux se sont étalés sur 2 ans et ont représenté un investissement global d'1,4 M€. L'investissement de la collectivité s'élève à près de 290 000 €, le solde ayant été couvert par des subventions de différents organismes, dont le GIP Objectif Meuse pour 910 000 € ou encore au titre de la DETR pour 240 000 €.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Le besoin de la collectivité

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS FONT PARTIE DES PROJETS DE REDYNAMISATION DES TERRITOIRES EN PROMOUVANT LA PRATIQUE DU SPORT ET EN ASSURANT UNE MISSION DE SANTÉ PUBLIQUE.

L'apport de SEBL Grand Est

La réflexion sur l'offre d'infrastructures sportives s'inscrit dans une politique générale d'équipement du territoire et de santé publique, destinée à favoriser le bien-être des habitants et à accroître l'attractivité d'une collectivité. Dans cette optique, SEBL Grand Est met à disposition des collectivités ses équipes et compétences, et ce tout au long de la vie d'un projet d'équipement.

Phase pré-travaux

- Définitions pré-opérationnelles
- Programmation
- Ingénierie financière
- Concours et choix du maître d'œuvre
- Gestion des études MOE (Maîtrise d'œuvre)
- Consultation des entreprises
- Gestion du marché d'assurance

Phase de travaux

- Participation aux réunions de chantier
- Suivi administratif, technique et financier

Phase post-travaux

- Livraison et mise en service
- Garantie de parfait achèvement

ÉTUDE DE CAS

RÉHABILITATION DU GYMNASE DU BAN-SAINT-MARTIN

Le projet

Outre le bien-être et la santé des habitants, le développement d'activités sportives à l'échelle d'une structure communale ou intercommunale peut être un moteur pour l'économie locale avec la création d'emplois directs et indirects. Mais c'est surtout sur l'attractivité d'un groupement de communes que ces infrastructures peuvent avoir un impact positif. En effet, de plus en plus d'entreprises proposent à leurs salariés des partenariats avec les centres sportifs environnants, voire des aménagements de temps de travail pour que leurs collaborateurs puissent pratiquer une activité physique. Ce pari sur l'équipement du territoire, la commune du Ban-Saint-Martin l'a réédité en engageant la réhabilitation de son gymnase incendié. La commune a choisi le format du mandat pour mener à bien ce projet complexe, qui comprenait également la reconstruction des vestiaires sur pilotis et la réhabilitation du hall avec des équipements insensibles au risque d'inondation.

Le montage financier

L'opération s'est étalée sur quatre années et a représenté un investissement global de 1 500 000 €. Sur cette somme, l'assurance a pris à sa charge 1 112 000 €, le reste a été financé par la commune.

ÉQUIPEMENTS CULTURELS

Le besoin de la collectivité

LA RÉALISATION D'UN ÉQUIPEMENT CULTUREL PERMET À LA COLLECTIVITÉ D'AMÉLIORER SON OFFRE CULTURELLE ET DE DÉVELOPPER SON ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE.

L'apport de SEBL Grand Est

Le développement d'une offre culturelle passe par la volonté politique des élus, mais aussi par le recours à une ingénierie adaptée à ce type de projet. Une infrastructure culturelle, bâtiment ayant pour vocation de recevoir du public, doit en effet répondre à un cahier des charges exigeant, en plus de l'objet pour lequel il est conçu. Le bâtiment doit être accessible aux personnes à mobilité réduite, répondre à des normes environnementales toujours plus contraignantes et être conçu conformément aux règles de sécurité en vigueur. Depuis 60 ans, SEBL Grand Est apporte son soutien et sa palette de compétences aux collectivités portant ces projets.

Phase pré-travaux

- Définitions pré-opérationnelles
- Programmation
- Ingénierie financière
- Concours et choix du maître d'œuvre
- Gestion des études MOE (Maîtrise d'œuvre)
- Consultation des entreprises
- Gestion du marché d'assurance

Phase de travaux

- Participation aux réunions de chantier
- Suivi administratif, technique et financier

Phase post-travaux

- Livraison et mise en service
- Garantie de parfait achèvement

ÉTUDE DE CAS

RENAISSANCE DU MÉMORIAL DE VERDUN

Le projet

Le projet de réhabilitation et d'extension du Mémorial s'est étalé sur 6 années et a représenté un investissement global de plus de 12 M€ ; inauguré conjointement par les deux chefs d'État Angela Merkel et François Hollande, c'est aujourd'hui un véritable succès. Les nouvelles dispositions du bâtiment ont permis de revoir et d'actualiser le message transmis aux nouvelles générations grâce à des scénographies et muséographies entièrement repensées. Sous la forme d'un mandat de construction, SEBL Grand Est a accompagné la réalisation de ce projet d'envergure, vitrine du territoire verdunois.

Le montage financier

Ce projet audacieux, nécessitant un investissement total de 12,5 M€ a été financé à 90 % par des fonds publics. On retrouve ainsi en premier lieu, le département de la Meuse avec 39 % du financement, suivi par l'ex région Lorraine ayant investi 20 % du montant global ou encore le GIP Meuse et l'État, respectivement pour 14 et 12 %.
Le Comité National du Souvenir de Verdun a pour sa part financé 6 % des travaux sur ses fonds propres, suivi de près par le mécénat privé pour 5 % des investissements.

Témoignage

« SEBL Grand Est, maître d'ouvrage délégué, a joué un rôle formidable pour tenir le projet dans la durée. »

Pierre Dabilly, Agence Let's Grow, Bordeaux.

RÉSIDENCE SENIORS

Le besoin de la collectivité

LA CONSTRUCTION DE RÉSIDENCES SENIORS EST AUJOURD'HUI UNE PRIORITÉ POUR FAIRE FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION.

ÉTUDE DE CAS

LE QUARTIER INTERGÉNÉRA-TIONNEL DE FLAVIGNY-SUR-MOSELLE

L'apport de SEBL Grand Est

Le vieillissement de la population, phénomène national, touche plus particulièrement certains bassins de vie du Grand Est. Plusieurs types d'infrastructures peuvent ainsi être étudiés pour y faire face : EHPAD, Résidence Seniors, Quartier Intergénérationnel... SEBL Grand Est propose une ingénierie adaptée à ce type de projet et aux problématiques d'un territoire. Une infrastructure gérontologique, bâtiment ayant pour vocation de recevoir des personnes âgées et du public, doit en effet répondre à un cahier des charges exigeant, en plus de l'objet pour lequel il est conçu.

Phase pré-travaux

- Définitions pré-opérationnelles
- Programmation
- Ingénierie financière
- Concours et choix du maître d'œuvre
- Gestion des études MOE (Maîtrise d'œuvre)
- Consultation des entreprises
- Gestion du marché d'assurance

Phase de travaux

- Participation aux réunions de chantier
- Suivi administratif, technique et financier

Phase post-travaux

- Livraison et mise en service
- Garantie de parfait achèvement

Le projet

La création d'un quartier inter-générationnel est portée depuis 2019 par la commune de Flavigny-sur-Moselle, avec le soutien de SEBL Grand Est, et se veut au plus proche des problématiques des habitants et du territoire. Ce sont 10 logements seniors qui seront proposés suite à la requalification de l'ancien presbytère, auxquels s'ajoutera l'aménagement d'un éco-quartier d'une quinzaine de parcelles qui permettra d'accueillir de jeunes ménages. La collectivité a également souhaité ajouter un volet « équipements », comprenant la construction d'une crèche multi-accueil et d'un espace partagé ayant pour vocation de créer un lieu de rencontres intergénérationnelles. Pour mener à bien ce projet, la collectivité s'est adjoint les services de SEBL Grand Est, sous la forme d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Le montage financier

Ce projet audacieux, nécessitant un investissement global de 2.5 M€ HT prévoit un financement par la collectivité à hauteur de 82 %, par autofinancement, emprunt et cessions immobilières, respectivement pour 36 %, 32 % et 14 %. Les 20 % restant devant faire l'objet de subventions au titre du FEADER, du FEDER, de la DETR, ou encore d'une aide de l'Agence de l'Eau pour la construction d'ouvrages permettant la perméabilisation des sols (parkings drainants, noue...). La CAF, CARSAT, CDC ou encore la Fondation de France ont également été sollicités pour l'obtention de subventions.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS

Le besoin de la collectivité

- MAÎTRISER LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE LA COLLECTIVITÉ
- MARQUER L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL
- VALORISER LE PATRIMOINE
- GAGNER EN CONFORT, OPTIMISER L'USAGE

L'apport de SEBL Grand Est

Afin de guider les collectivités dans leurs ambitions, SEBL Grand Est propose un accompagnement méthodologique, administratif, technique et financier des projets. Notre Société d'Économie Mixte se positionne comme un partenaire sachant aux côtés de la collectivité pour l'aider à bâtir son projet et le mener à bien, dans le respect de ses moyens et de ses objectifs.

Le schéma ci-contre décrit le cycle de vie d'une opération de rénovation énergétique de bâtiments publics et les différentes missions qui peuvent être menées par SEBL Grand Est pour le compte des collectivités de la Région.

ÉTUDE DE CAS

IUT ROBERT SCHUMAN ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Le projet

Le projet de réhabilitation prévoit la reconstruction du hall génie civil ainsi que la rénovation énergétique du bâtiment d'enseignement génie civil. L'extension réalisée répond aux exigences d'un bâtiment passif voire bâtiment à énergie positive avec une option sur la mise en place de photovoltaïque. La rénovation énergétique du bâtiment d'enseignement prévoit une isolation par l'extérieur et une isolation de la toiture ainsi que le changement des menuiseries extérieures en double vitrage, des volets roulants et brise-soleil, une ventilation simple flux (voire double flux en option), le remplacement des corps de chauffe et un éclairage LED. Ce projet d'envergure, qui s'inscrit sur 5 ans, représente un investissement de 6 M€.

Le cadre juridique

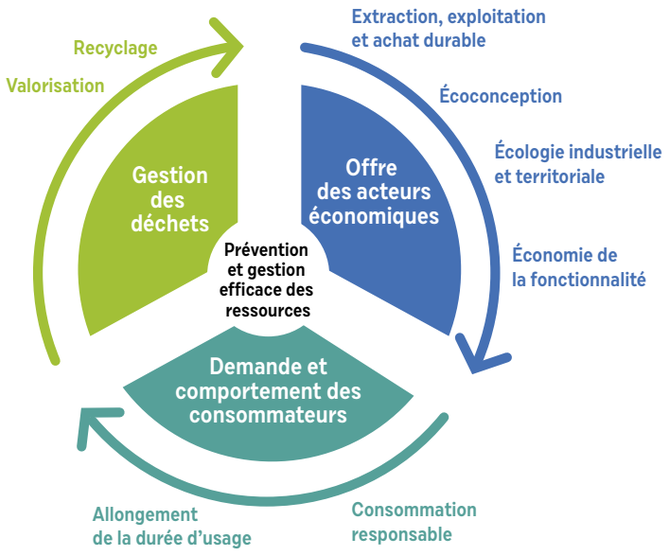
Les Collectivités, quelle que soit leur taille, gèrent un patrimoine bâti plus ou moins important.
Ce patrimoine est très souvent vieillissant, son usage est mal rationalisé, pour un service rendu par les bâtiments rarement satisfaisant…
Le « Décret Tertiaire » précisant les modalités d'application de la loi ELAN, fixe pour objectif de réduire les consommations énergétiques des bâtiments de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

Pour en savoir plus sur les Marchés globaux de Performance et les Contrat de Performance Énergétique, voir page 38

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Des déchets au service de l'attractivité d'un territoire

Les déchets industriels sont aujourd'hui une véritable opportunité pour le développement d'un territoire. À l'heure du recyclage, des considérations environnementales, de la flambée des coûts des matières premières, avoir un industriel pollueur sur sa circonscription peut s'avérer être une chance. Le principe de l'économie circulaire, de l'écologie industrielle, c'est de minimiser et de valoriser les pertes. Les déchets des uns devenant les ressources des autres. On peut décliner cette logique sur de nombreux pans d'une activité industrielle. La production de chaleur dans un processus industriel n'est pas toujours valorisée, or des techniques comme les réseaux de chaleur permettent de la récupérer et de chauffer des bâtiments tertiaires par exemple. Pour ce qui est des déchets organiques d'une entreprise agroalimentaire, l'installation d'un centre de méthanisation en partenariat avec un agriculteur local permet leur valorisation, la production d'électricité nécessaire à leurs activités respectives ainsi que le réemploi des résidus en bio-engrais.



*SEBL Grand Est pratique ces différents volets de la Transition énergétique, comme par exemple sur **l'écoparc de Chavelot près d'Épinal,** et met sa compétence ainsi accumulée au service des collectivités qui souhaitent mettre en œuvre leurs ambitions environnementales.*

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires est un document de planification qui fusionne plusieurs documents sectoriels existants. La Région Grand Est a adopté en novembre 2019 son SRADDET, fixant les grands objectifs de développement ainsi que les actions à mettre en œuvre pour y parvenir. De nombreux pans des domaines de l'aménagement et de la construction sont concernés par ce nouveau schéma, et les collectivités se doivent d'y répondre. On retrouve par exemple les exigences de la loi ELAN en termes d'accélération et d'amplification des rénovations énergétiques du bâti ou encore de la recherche d'efficacité énergétique des entreprises, notamment dans le cadre du programme Climaxion. Autre élément majeur, le SRADDET reprend l'objectif **« Zéro Artificialisation Nette »** du Plan Biodiversité du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, avec pour but d'économiser le foncier naturel, agricole et forestier. Dans le même esprit, la Région Grand Est souhaite mettre l'accent sur la reconquête des friches, qu'elles soient militaires, industrielles, artisanales ou encore administratives.

SEBL Grand Est, SEM de la Région, est un vecteur de déploiement du SRADDET** sur le territoire et se propose d'accompagner les collectivités locales en leur apportant ses compétences et son expertise dans la gestion de projets toujours plus complexes. En effet, l'inflation des normes de sécurité, environnementales, d'accessibilité et la complexité des montages juridico-financiers en font **un outil opérationnel de premier plan, au service des collectivités et de l'intérêt général.

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

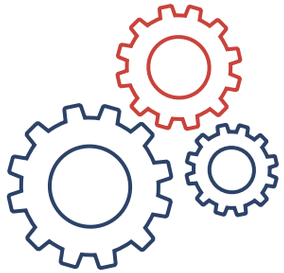
Une révolution dans l'aménagement du territoire

Réhabilitation de la friche militaire du parc de l'Arsenal de Chantraine

C'est le vocable à la mode chez les spécialistes de l'aménagement du territoire : **ZAN ou Zéro Artificialisation Nette,** qui traduit la volonté de mettre fin à l'étalement urbain, au grappillage des terres agricoles et naturelles… Il va donc falloir, soit densifier verticalement nos villes, soit reconvertir nos friches, réinvestir les terrains qui ont une première occupation industrielle, militaire, commerciale ou autre et qui pour des raisons diverses ont été laissées à l'abandon. Il va donc falloir gérer la croissance de nos territoires en intégrant une nouvelle dimension : la complexité.
Auparavant, c'était plus facile d'aménager des terres vierges de toute construction : maintenant, il faut ajouter les aléas liés aux terrains pollués, à la déconstruction ou la restructuration des bâtiments existants, le tout sur un périmètre défini, dans un environnement contraint.
La complexité devient la clé, qu'il s'agisse de reconversion de friches, de densification ou de réaménagement urbain ; et la complexité entraîne un besoin accru d'ingénierie.

Le savoir-faire de SEBL Grand Est depuis sa création en 1956 est d'apporter aux collectivités du territoire des compétences en matière d'ingénierie opérationnelle, de maîtrise d'ouvrage urbaine et de pilotage de projets. Ce savoir-faire n'a fait que s'adapter à la complexité croissante des projets : complexité technologique, des normes et des règlements, des montages juridiques et fonciers, de la commande publique, des ambitions environnementales… ***SEBL Grand Est se définit aujourd'hui comme un spécialiste de la complexité.***

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE



Le terme désigne à la fois la mission fondamentale assurée par SEBL Grand Est pour le compte de ses clients, mais aussi le mode de passation d'un simple contrat de prestation de service, par opposition au Mandat ou à la Concession. Quand la fonction se limite à une simple Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), la mission de l'aménageur se limite à être un conseil aux côtés de la collectivité.

La mission d'AMO est bien adaptée pour assurer une prestation limitée dans le temps ou dans son étendue : par exemple pour réaliser les études préalables à un projet, ou pour accompagner la collectivité dans la définition d'un marché ou un suivi partiel de telle ou telle phase du projet. En revanche, pour assurer une mission globale, les collectivités préféreront avoir recours à une procédure de mandat, bien adaptée pour réaliser des équipements publics, ou de concession, qui s'adapte bien quand une partie significative de l'opération doit être cédée à des tiers (zone d'activité, quartier d'habitation, bâtiment destiné à être cédé ou mis en location…).

SEBL Grand Est est ainsi titulaire de contrats d'AMO pour les phases amont de la réalisation d'un parking frontalier relais à Thionville, pour la construction du ***siège de la Codecom du Sel & Vermois, pour la construction d'un centre d'affaire pour le compte de la CCI de Meuse et Haute-Marne ou pour la programmation de la restructuration de l'Hôpital de Jury.***

MARCHÉS GLOBAUX DE PERFORMANCE

CPE
Contrat de Performance Énergétique

SIATI
INGÉNIERIE DE LA CONSTRUCTION
LE PROJET LE PLUS INNOVANT
SEBL Grand Est

Construction de la Maison de l'Habitat d'Épinal en bâtiment à énergie positive

Issu de la loi Grenelle 1 du 3 août 2009, **le dispositif « Marchés globaux de performance »,** intégré dans le Code des Marchés Publics, est utilisé pour satisfaire tout objectif de performance mesurable, notamment énergétique, dans le cadre de Contrats de Performance Énergétique (CPE). Le CPE est défini comme un contrat conclu par un pouvoir adjudicateur visant à garantir l'efficacité, mesurée dans la durée, d'un bâtiment.

Le titulaire du CPE, entreprise ou groupement de construction, s'engage à atteindre, dans la durée c'est-à-dire pendant la période d'exploitation du bâtiment, un objectif mesuré d'amélioration de la performance énergétique. L'une des particularités de ce contrat est qu'il est mixte, c'est-à-dire qu'il regroupe fournitures et services ; il peut notamment intégrer les missions de conception.

La gestion de ce type de marché nécessite un haut niveau de compétence et d'engagement dans la durée. Malgré le caractère récent du dispositif, SEBL Grand Est bénéficie de nombreuses références de CPE : ***centres aquatiques de Longwy et de Basse-Ham, EHPAD de Pompey, Lay-St-Christophe, Forbach et St-Avold, ensemble scolaire et périscolaire de Longlaville…***

MANDAT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

Diverses formes d'accompagnement

Le mandat est un contrat par lequel la personne publique charge un mandataire de réaliser, en son nom et pour son compte, des travaux, des investissements ou des équipements publics.

Extension des locaux du CRITT AERIAL à Illkirch-Graffenstaden

Le mandataire se substitue au mandant, en indiquant systématiquement qu'il agit en son nom et pour son compte ; sur une opération, c'est le mandataire qui va commander les études, passer les ordres de service, surveiller les travaux et plus généralement prendre en charge l'ensemble des opérations nécessaires à l'aboutissement du projet.

Le volet financier de l'opération est assuré par la collectivité mandante. En pratique, le mandataire va procéder par appels de fonds auprès de la collectivité pour financer les dépenses. Ce mode de contractualisation est particulièrement adapté pour la réalisation d'équipements publics et la construction de bâtiments.

SEBL Grand Est pratique très régulièrement les mandats, pour la réalisation ou la rénovation énergétique de groupes scolaires, de collèges ou de lycées, pour la construction de piscines et centres aquatiques, de gendarmeries, de bâtiments publics tels que : mairies, sièges de communautés de communes ou équipements culturels…

Exemples de mandats gérés par SEBL Grand Est : rénovation énergétique de logements pour ***le Logis Sarrebourgeois ; extension du CRITT AERIAL à Illkirch ; construction du siège de l'INET à Strasbourg (cf p. 17), du gymnase du Ban-Saint-Martin (cf p. 27) ou du Mémorial de Verdun (cf p. 29)…***

SÉCURITÉ JURIDIQUE

Dans les métiers d'aménageur, les facteurs de risque se cumulent : des marchés publics, des élus clients et adjudicateurs, de fortes sommes investies, des projets qui s'étalent sur des périodes longues, une complexité réglementaire et normative en constante expansion… SEBL Grand Est doit à ses clients, les collectivités du territoire, une sécurisation juridique sans faille de ses dossiers.

La SEM régionale est équipée pour remplir cette obligation : avec une Direction juridique, un service foncier et un service marchés, SEBL Grand Est est structurée pour répondre aux exigences de conformité au Droit positif, même quand celui-ci évolue au gré des cycles législatifs, des interprétations de l'Administration ou des variations de la jurisprudence.

La vigilance de tous les instants que porte SEBL Grand Est sur ces sujets se concentre particulièrement sur trois points : les montages juridiques, le respect du nouveau Code de la Commande Publique et le suivi du contentieux. Dans cette fonction, SEBL Grand Est assure une veille juridique permanente, pour elle et ses clients ; ***la SEM est assistée par le concours du réseau SCET, filiale spécialisée de la Caisse des Dépôts et Consignations.***

PROGRAMMATION

Pas de projet bien réalisé sans cahier des charges ! C'est un élément fondamental de la mission du Maître d'ouvrage, avant d'avoir choisi les concepteurs et maîtres d'œuvre, de définir, dans un « Programme », les contours de son projet : contraintes fonctionnelles (à quoi va servir le bâtiment ?), contraintes économiques (quel est mon budget ?), contraintes calendaires (quand le projet doit-il être livré ?). Il s'agit de l'outil clef pour assurer la maîtrise de son projet.

Extension de l'EHPAD de Clermont-en-Argonne

Pour réaliser un programme de qualité, il faut allier des compétences techniques, financières, juridiques ; il faut aussi faire preuve de rigueur et surtout être capable d'avoir une vision d'ensemble du projet et des exigences du maître d'ouvrage, afin de les retranscrire dans un document à la fois détaillé et complet qui servira à la réalisation de l'ouvrage.

Depuis plusieurs années, SEBL Grand Est a développé des compétences pointues en matière de programmation, afin de proposer aux collectivités une prestation complète d'assistance à maîtrise d'ouvrage. La SEM régionale a notamment produit les programmes pour ***la Maison de l'Habitat et du Développement Durable d'Épinal, le service des urgences de l'Hôpital de Bar-le-Duc, le siège de la Communauté de communes Moselle-et-Madon, les EHPAD de Clermont-en-Argonne, Montfaucon et Varennes-en-Argonne…***

INGÉNIERIE DE LA COMPLEXITÉ

Les métiers de l'aménagement et de la construction se caractérisent par leur complexité : complexité technique, complexité des normes, complexité juridique, complexité financière, complexité de la commande publique. La maîtrise d'ouvrage est une fonction d'ensemblier que, de plus en plus, on peut qualifier d'ingénierie de la complexité. Car cette tendance s'accélère : inflation législative et normative, menaces pesant sur la régularité des marchés, exigences environnementales de plus en plus présentes, perspective de la ZAN (Zéro artificialisation nette), qui amène à intervenir dans des contextes de plus en plus contraints et exigeants (sites pollués, environnement urbain contraignant, difficultés techniques…). L'utilité des services d'un aménageur devient ainsi de plus en plus évidente : en mettant à la disposition des collectivités un ensemble de compétences techniques qui s'appuient sur des services supports étoffés (foncier, juridique, comptabilité/finance, administration et gestion), le tout par le biais d'un interlocuteur unique, le Responsable de Projet, SEBL Grand Est vise avant tout la satisfaction de ses clients pour faire face à la complexification de leurs projets.

Aménagement de la base de loisirs de Basse-Ham

Exemples de projets complexes : reconversion de l'ancien site Michelin à Toul (Espace K), reconstruction complète du Mémorial de Verdun (cf p. 29), réhabilitation du Parc d'Activités de Velaine-en-Haye, éco-quartier Les Capucins à Commercy, base de loisirs nautiques de Basse-Ham, Cœur de Ville de Behren-lès-Forbach, CRITT Aérial à Illkirch-Graffenstaden…

LORRAINE IMMO, PORTAGE IMMOBILIER

En 2014, SEBL Grand Est crée sa filiale de portage immobilier sous la forme d'une SAS patrimoniale.
Cette filiale a pour objectif de favoriser le développement économique régional de manière privilégiée, par le financement d'opérations immobilières susceptibles de renforcer le marché de l'immobilier d'entreprises. En partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne Lorraine Champagne- Ardenne, Lorraine Immo a vocation à favoriser sur le territoire régional l'implantation d'entreprises à la recherche de solutions d'externalisation de leur investissement immobilier, notamment en cas de carence du secteur privé. Lorraine Immo investit par le biais de VEFA ou de contrats de promotion immobilière (CPI), tout en concluant avec les futurs preneurs des baux commerciaux ou civils.
Elle assure le portage et la gestion locative des biens tout en favorisant l'acquisition à terme par le preneur à bail, de manière à pouvoir assurer de manière pérenne sa mission d'aide au développement économique du territoire.

Plateforme INORI à Saint-Dié-des-Vosges

SEBL Grand Est, en partenariat avec la Région, la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres parties prenantes, travaille sur la création d'une SAS d'investissement « GREEN » (Grand Est Énergies Nouvelles). Cette dernière devrait représenter une enveloppe d'environ 4 M€ et veut financer des projets locaux de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

CONCESSION

La concession est un contrat par lequel la personne publique, à l'initiative d'une opération d'aménagement ou de construction, en confie l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé, qui en devient en quelque sorte « propriétaire » pendant la durée de l'opération.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il acquiert le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption. Il réalise les études et les travaux et procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Aménagement de la ZAC Verdun-Sud

Le financement de l'opération est assuré par le concessionnaire (et non par la collectivité), sur ses fonds propres ou par recours à l'emprunt. Les relations entre concédant et concessionnaire sont définies principalement dans le contrat ; le concessionnaire est tenu, au moins une fois par an, de faire au concédant un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

SEBL Grand Est pratique très régulièrement la concession, sur des durées pouvant aller jusqu'à vingt ans, que ce soit pour des opérations d'habitation ou de développement économique (Concession d'aménagement), pour la construction de bâtiments (concession de travaux) ou pour l'exploitation d'activités tertiaires ou commerciales (concession de service). La concession est un outil extrêmement souple et adaptable à énormément de situations et à un large spectre de taille de projets, pourvu qu'une part significative des recettes proviennent de sources autres que le concédant, ce qui la différencie du mandat.

Exemples de concessions gérées par SEBL Grand Est :
ZAC de Bouxières-Lesménils le long de l'A31, les MoselParcs, l'éco-quartier de l'Arsenal à Chantraine (cf p. 13), la reconversion de la friche « Espace K » à Toul (cf p. 11), la base nautique de Basse-Ham, l'Arche Bernadette à Thaon-les-Vosges…

SEBL Grand Est

AMÉNAGER
CONSTRUIRE
CONSEILLER
ACCOMPAGNER

Entreprise publique locale présidée par un élu de terrain, SEBL Grand Est met à disposition des collectivités toutes ses compétences et ses moyens d'actions pour développer les projets structurants sur l'ensemble du Grand Est. Forte d'une expérience de plus de 60 ans dans la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction et avec l'appui des acteurs économiques régionaux, publics et privés, SEBL Grand Est a vocation à servir l'intérêt général et à mettre en œuvre des réponses sur mesure aux enjeux des territoires dans lesquels elle est ancrée. Guidée par la recherche des équilibres environnementaux et la qualité du cadre de vie, SEBL Grand Est accompagne dans une approche globale, les collectivités dans les choix stratégiques, financiers, techniques et organisationnels les plus pertinents. SEBL Grand Est est membre de la Fédération des Entreprises Publiques Locales (EPL), un réseau de partage de compétences et de savoir-faire professionnels, ainsi que du Réseau SCET, filiale spécialisée de la Caisse des Dépôts et Consignations.

48, PLACE MAZELLE
57045 METZ CEDEX
TÉL : 03 87 39 78 00
FAX : 03 87 74 48 08
accueil@sebl.fr

SEBL.FR

SEBL GRAND EST
AGENCE BAR-LE-DUC
77, BD POINCARÉ
55000 BAR-LE-DUC
TÉL : 03 29 46 45 80

bbcom... 10257 - crédit photo © SEBL Grand Est