MP CONSEIL
CONSEIL ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

www.mp-conseil.com

MINISTÈRE DE LA JUSTICE
Secrétariat Général
Délégation Interrégionale Grand-Est
Département de l'Immobilier

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

ETUDE DE FAISABILITE

RELOCALISATION DE L'ALIP DE SAVERNE



MP CONSEIL
Agence Grand-Est
23 Rue De La Haye
67300 Schiltigheim

OPQIBI
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
CERTIFICAT N° 08 12 2015

	NOM	FONCTION	DATE
Rédacteur	Axel WEINACHTER	Chargé de projets	23/07/25
VISA	Tommy DORSI	Responsable d'agence Grand Est	23/07/25

HISTORIQUE DES VERSIONS

INDICE	DATE	OBJET DE LA MODIFICATION
0		VERSION INITIALE
1		



MINISTÈRE DE LA JUSTICE
Secrétariat Général
Délégation Interrégionale Grand-Est

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 3
1.1. Contexte générale 3
1.2. Enjeux et objectifs de l'opération 3
1.3. Object du document 3
2. INTERVENANTS 4
3. DONNEES RELATIVES AUX SITES 5
3.1. Site 01 : 28 route romaine à Saverne 6
3.1.1. Desserte du site 7
3.1.2. Contraintes réglementaires urbaines 9
3.1.3. Risques naturels et technologiques 10
3.1.4. Etat de l'existant 13
3.1.5. Synthèse du site 01 16
3.2. Site 02 : 21 rue des Rustauds à Monswiller 17
3.2.1. Desserte du site 17
3.2.2. Contraintes réglementaires urbaines 20
3.2.3. Risques naturels et technologiques 22
3.2.4. Etat de l'existant 24
3.2.5. Synthèse du site 02 27
4. BESOINS 28
4.1. Objectifs et enjeux 28
4.2. Besoins spécifiques 28
4.3. Surfaces programmées 30
4.4. Ratio DIE 30
5. FAISABILITÉ SPATIALE 31
5.1. Préambule 31
5.2. Scénario 01 – Site 28 route Romaine à SAVERNE 31
5.2.1. Proposition d'implantation 32
5.2.2. Proposition d'aménagement 33
5.2.3. Tableau de surface 34
5.3. Scénario 02 - Site 28 route Romaine à SAVERNE 36
5.3.1. Proposition d'implantation 36
5.3.2. Proposition d'aménagement 36
5.3.3. Tableau de surface 38
5.4. Conclusion de la faisabilité spatiale du bâtiment A 40
5.5. Scénario 03 – 21 rue des Rustauds à MONSWILLER 41
5.5.1. Proposition d'implantation 41
5.5.2. Proposition d'aménagement 41
5.5.3. Tableau de surface 42
6. FAISABILITÉ FINANCIÈRE 42
6.1. Scénario 01 - Site 28 route Romaine à SAVERNE 43
6.2. Scénario 02 - Site 28 route Romaine à SAVERNE 45
6.3. Scénario 03 – 21 rue des Rustauds à MONSWILLER 47
7. FAISABILITÉ CALENDAIRE 48
7.1. Conclusion de la faisabilité spatiale du bâtiment B 49
8. ANNEXES 50



1. INTRODUCTION

1.1. Contexte générale

L'ALIP de Saverne étudie l'opportunité et la faisabilité d'un déménagement de ses services dans de nouveaux locaux à Saverne

Le service concerné est l'antenne de Saverne du Service Pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP) de Strasbourg. Le service accueille, sur rendez-vous, quotidiennement un public d'environ 20 personnes et comprend 12 à 14 agents du ministère de la Justice. Les locaux comprennent une partie publique avec un espace d'accueil et d'attente, des box sécurisés dédiés aux entretiens, des salles de formation et une partie non accessible au public, composée de bureaux et salle de réunion.

Actuellement, l'ALIP se situe au 25 rue du cygne 67 700 SAVERNE, et pour son futur emplacement, deux sites sont à étudier :

Site 1 : Le plateau situé au 28 route Romaine à Saverne

Site 2 : Le petit immeuble situé au 21 rue des Rustauds à Monswiller

1.2. Enjeux et objectifs de l'opération

Les objectifs principaux sont de :

➢ Vérifier l'opportunité et la faisabilité de l'opération

➢ Définir les travaux à réaliser avec éventuellement des options et/ou variantes,

➢ Définir le coût des travaux,

➢ Définir le calendrier d'exécution et les contraintes de chantier.

1.3. Object du document

L'étude de faisabilité a pour objectif de vérifier que les locaux envisagés pour la relocalisation de l'ALIP de Saverne peuvent répondre au besoin identifié par les utilisateurs, et d'évaluer le coût des aménagements nécessaires à l'installation dans ces locaux.

Le présent document développe une analyse de site et l'analyse des besoins, ainsi que 2 scenarios d'aménagement sur chaque site, accompagnés des éléments de faisabilité technique, budgétaire et calendaire, dans le cadre d'une opération sous maitrise d'ouvrage publique.



2. INTERVENANTS

- La maîtrise d'ouvrage est assurée par :

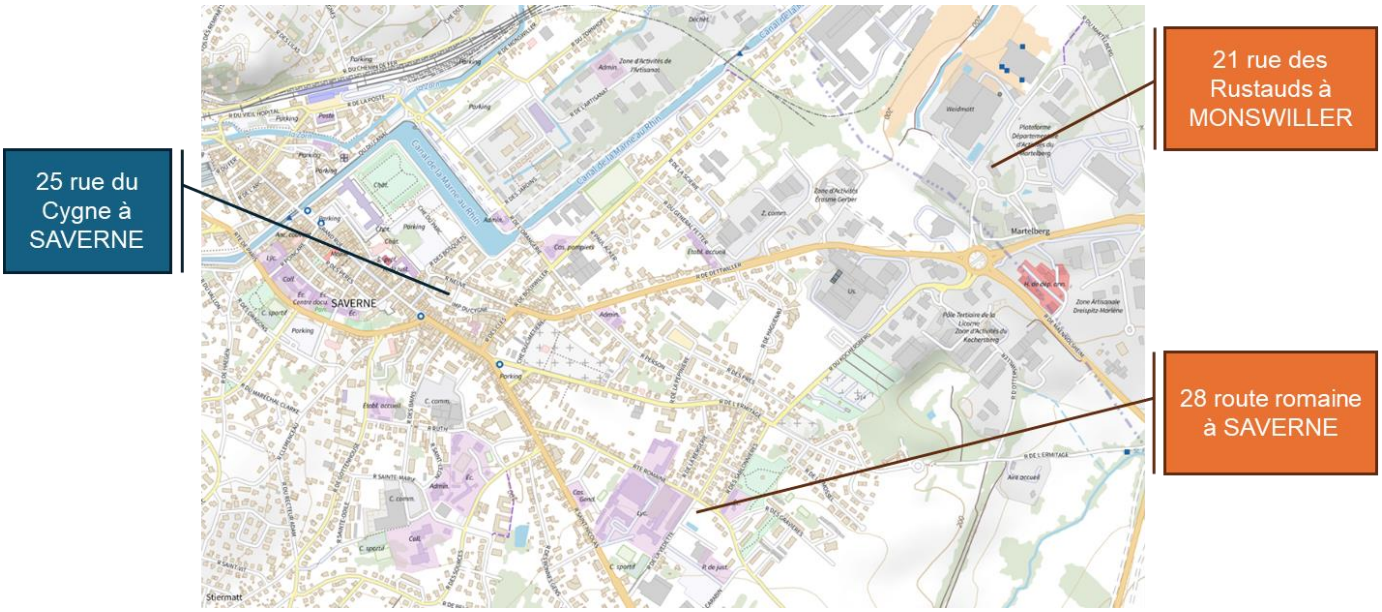
MINISTÈRE DE LA JUSTICE
Secrétariat Général - Délégation Interrégionale Grand-Est
Représentée par M **Hicham CHOUKOUR,** Chef de projet
Tel : 06 34 53 54 22
Mail : Hicham.Choukour@justice.gouv.fr

- La mission de programmation a été confiée à :

MP CONSEIL – Agence Grand Est
23 rue de La Haye – 67300 SCHILTIGHEIM
Représentée par M. Tommy DORSI, Responsable de l'Agence Grand Est
Tél : 03 88 56 03 09
Mail : tdorsi@mp-conseil.com

3. DONNEES RELATIVES AUX SITES

Le bâtiment situé au 25 rue du Cygne à SAVERNE et qui accueille les services de l'ALIP n'est plus adapté au besoin de ce service. L'étude de faisabilité doit permettre d'étudier la possibilité d'implanter ces locaux sur deux sites distincts : soit à Saverne, soit à Monswiller





3.1. Site 01 : 28 route romaine à Saverne

Le premier site étudié se situe dans la commune Saverne, au 28 route romaine. De construction très récente, le bâtiment ne figure pas encore au cadastre (parcelle 289).





Références de la parcelle 000 18 289

Référence cadastrale de la parcelle	**000 18 289**
Contenance cadastrale	**2 997 mètres carrés**
Adresse	**31 RUE DE LA VEDETTE 67700 SAVERNE**

Le bâtiment tertiaire comporte deux plateaux de bureaux :

- Au rez-de-chaussée : un plateau occupé par l'AST 67 (hors périmètre du projet)
- A l'étage : un plateau nu à aménager (périmètre du projet).

3.1.1. Desserte du site

- Véhicule

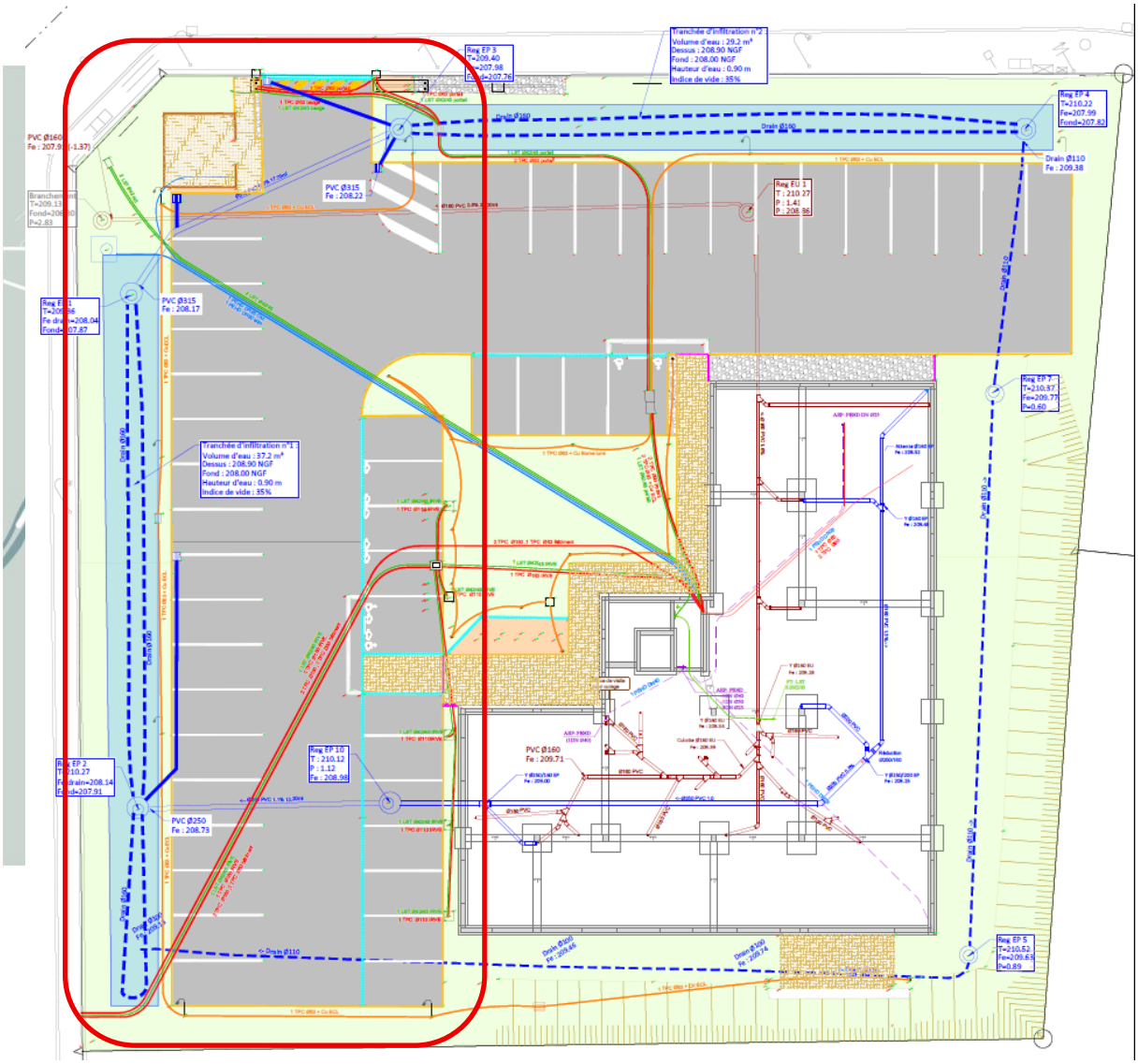
Le site dispose d'un unique accès par la route romaine, et comporte un parking dont une vingtaine de places sont réservées aux locaux étudiés, avec fourreaux en attente pour bornes IRVE.







➢ Bus



Concernant le service de navette électrique E-Lico, l'arrêt le plus proche du site 1 est Gravières, tandis que celui du site 2 est Sablonnières. De ce fait, le site 1 bénéficie d'une meilleure accessibilité en matière de transport en commun.

Les lignes de bus 404, 405 et 420 du réseau FLUO Grand Est desservent les environs des deux sites, offrant une solution de mobilité complémentaire. Le service Comette, transport à la demande géré par la Communauté de Communes du Pays de Saverne, constitue également une offre souple et adaptée, notamment pour les déplacements ponctuels ou les personnes ayant des difficultés d'accès aux transports classiques. Les trajets depuis la gare vers les deux sites sont globalement similaires, avec des temps de parcours variant entre 14 et 26 minutes en bus, et 24 à 30 minutes à pied, selon l'itinéraire

Choisi. La seule différence notable concerne la desserte en transport en commun, légèrement plus avantageuse pour le site n°1, situé à seulement 90 mètres de l'arrêt Gravières de la navette E-Lico. En comparaison, le site n°2 se trouve à environ 950 mètres de l'arrêt Sablonnières de ce même service.



- Deux roues

La Route romaine est un axe secondaire, praticable en vélo sans risque majeur bien qu'il n'y ait pas de piste cyclable. Le site dispose d'arceaux vélos.

3.1.2. Contraintes réglementaires urbaines

Le projet est concerné par le PLU de la ville de Saverne. Le site fait partie de la zone UX (zone réservée aux activités économiques) du PLU du 18/04/2024.

Les équipements de service public sont autorisés dans cette zone. Dans le cadre du projet, qui consiste en l'aménagement intérieur d'un plateau de bureaux vierge, les règles d'urbanisme de la zone UX ne sont pas contraignantes.

En outre, le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

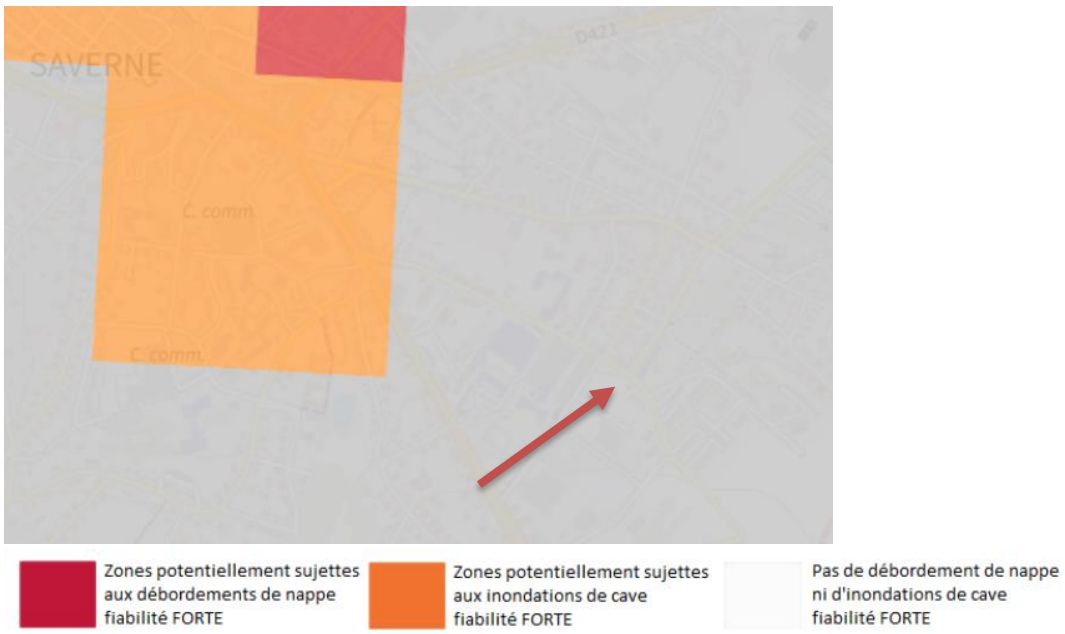
3.1.3. Risques naturels et technologiques

Inondation

Le site est en dehors du périmètre du PPRI.



Le site n'est pas concerné par un risque de débordement de nappe ou d'inondation de caves



Séisme

La commune est concernée par un risque sismique modéré.

Mouvements de terrains

Le site n'est pas concerné par un risque de mouvement de terrain.





Retrait/gonflement des argiles

Le site est concerné par un risque modéré.

Radon

La commune est concernée par un risque modéré.

Canalisation de matière dangereuse

Le site n'est pas concerné par le tracé d'une canalisation de matière dangereuse.

Installations industrielles classées

Le site n'est pas voisin d'une installation classée.

Pollution des sols

Le site est construit au droit d'un ancien site industriel, et à proximité d'un site industriel en activité.



Voir fiches descriptives en annexe :

- SSP3763074 : ancien site HÄGER
- SSP001196501 : site ETS JULES VERNE de HÄGER en activité

3.1.4. Etat de l'existant

Le rez-de-chaussée est occupé par l'AST 67. Le plateau du R+1 est inoccupé et à aménager.

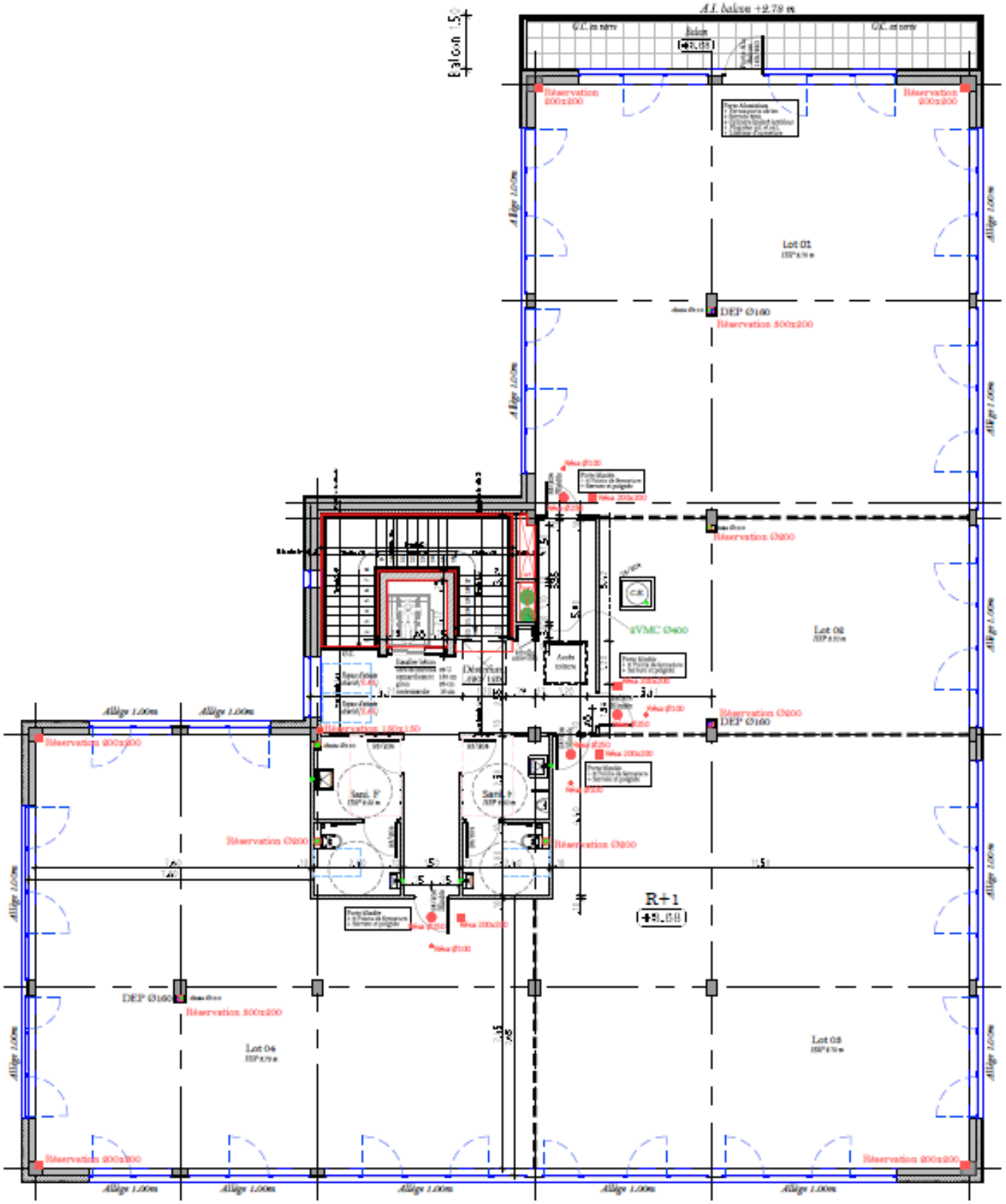





Plan

Le plan masse et le plan de niveau sont disponibles au format pdf et dwg.




A.T. balcon +2.78 m
Balcon 1.50
Réservation 200x200
Lot 01
DEP Ø160
Réservation 300x200
Allège 1.00m
Réservation Ø200
VMC Ø400
Lot 02
DEP Ø160
Réservation 150x150
Sani. F
Sani. F
R+1
+8.08
DEP Ø160
Réservation 300x200
Lot 04
Lot 05

Surfaces

La surface du niveau R+1 vaut environ 540m², dont 485 m² à aménager.

Le balcon-terrasse présente une surface de 17m² environ.

Sécurité incendie

Les locaux seront classés en **ERP de 5ème catégorie de type W**. Une partie des locaux seulement sera accessible au public.

L'étage devra être pourvu de son alarme incendie (l'installation existante ne couvre que le RDC).

Accessibilité PMR

Le niveau R+1 est accessible par ascenseur. Les autres dispositifs d'accessibilité PMR seront à prendre en compte dans l'aménagement tertiaire, notamment les dispositifs complémentaires concerneront notamment la signalétique, les sanitaires adaptés, la largeur de circulation et les contrastes visuels.

Les places de stationnement PMR sont accessibles sur le site.

Consommations d'énergie

Le bâtiment est une construction neuve RE 2020, avec les caractéristiques principales suivantes :

- Murs extérieurs en isolation répartie :
    - En ITE par laine de verre 160mm
    - En ITI par PU 140 mm : à noter : ***l'isolant n'est pas continu jusqu'à la dalle haute***, créant un pont thermique important sur tout le périmètre du mur extérieur (à corriger dans le cadre des travaux). Une solution technique (complément d'isolation ou traitement spécifique de la jonction) sera étudiée afin de corriger le pont thermique identifié, néanmoins une solution corrective tel qu'un rupteur de ponts thermique bien qu'il permette de réduire de manière considérable les ponts thermiques il est impossible de supprimer totalement ce défaut.
- Toiture terrasse étanchéité bicouche, avec isolation PU 140mm
- Fenêtre aluminium double vitrage
- Chauffage : à réaliser dans le cadre des travaux (au rez-de-chaussée : panneaux rayonnants)
- Ventilation : réaliser le raccordement au système de ventilation simple flux, dans le cadre des travaux





- Climatisation : à étudier dans le cadre des travaux
- Eclairage : à réaliser dans le cadre des travaux
- Electricité : l'installation est à réaliser, compris TD

Structure

Structure béton en principe poteau + dalles, dimensionnée pour une activité tertiaire de bureaux à priori.

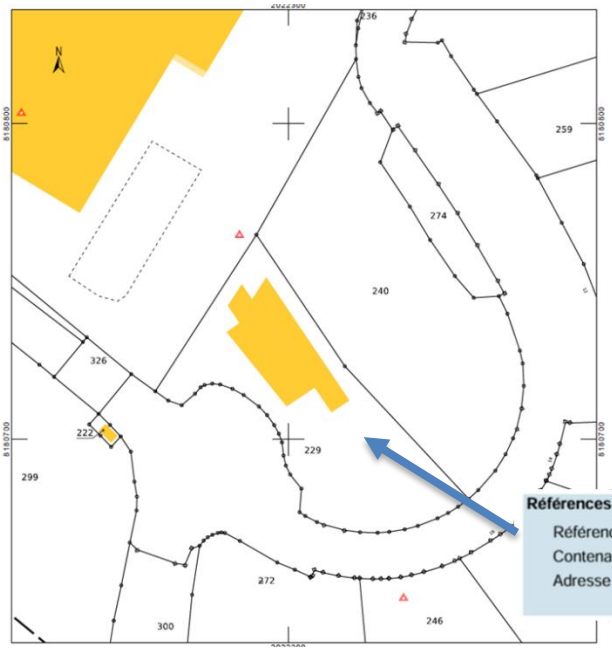
Dimensionnement : 300 kg/m² dans les bureaux y compris surcharge cloison éventuelle.

3.1.5. Synthèse du site 01

Problématiques	*Actions*
Performance énergétique RE 2020	Faire préciser si le respect de la RE 2020 imposera certains types de travaux (ex : renfort d'isolation en toiture ou en murs extérieurs, possibilité d'installer une climatisation, caractéristiques de luminaires prescrits, caractéristiques d'émetteurs de chaleur prescrits, etc.)
Capacité des dalles béton : a priori pour 300 kg/m²	Faire préciser les capacités des dalles, pour évaluer la possibilité de créer un local archives. Pour éviter un sujet « structure » : envisager de placer les archives en armoires réparties sur le niveau, plutôt qu'en local dédié.

3.2. Site 02 : 21 rue des Rustauds à Monswiller

Le second site étudié se situe dans la commune de Monswiller, au 21 rue des rustauds (parcelle 229).





Références de la parcelle 000 11 229

Référence cadastrale de la parcelle	000 11 229
Contenance cadastrale	3 577 mètres carrés
Adresse	MARTELBERG 67700 MONSWILLER

Le bâtiment tertiaire comporte un plateau de bureaux inoccupé.

3.2.1. Desserte du site

- Véhicule

Le site se trouve dans une zone d'activités bien desservie pour les véhicules particuliers. Il dispose d'un unique accès par la rue des rustauds, et comporte un parking d'une vingtaine de places sans bornes IRVE.

Le site n'est pas clôturé.



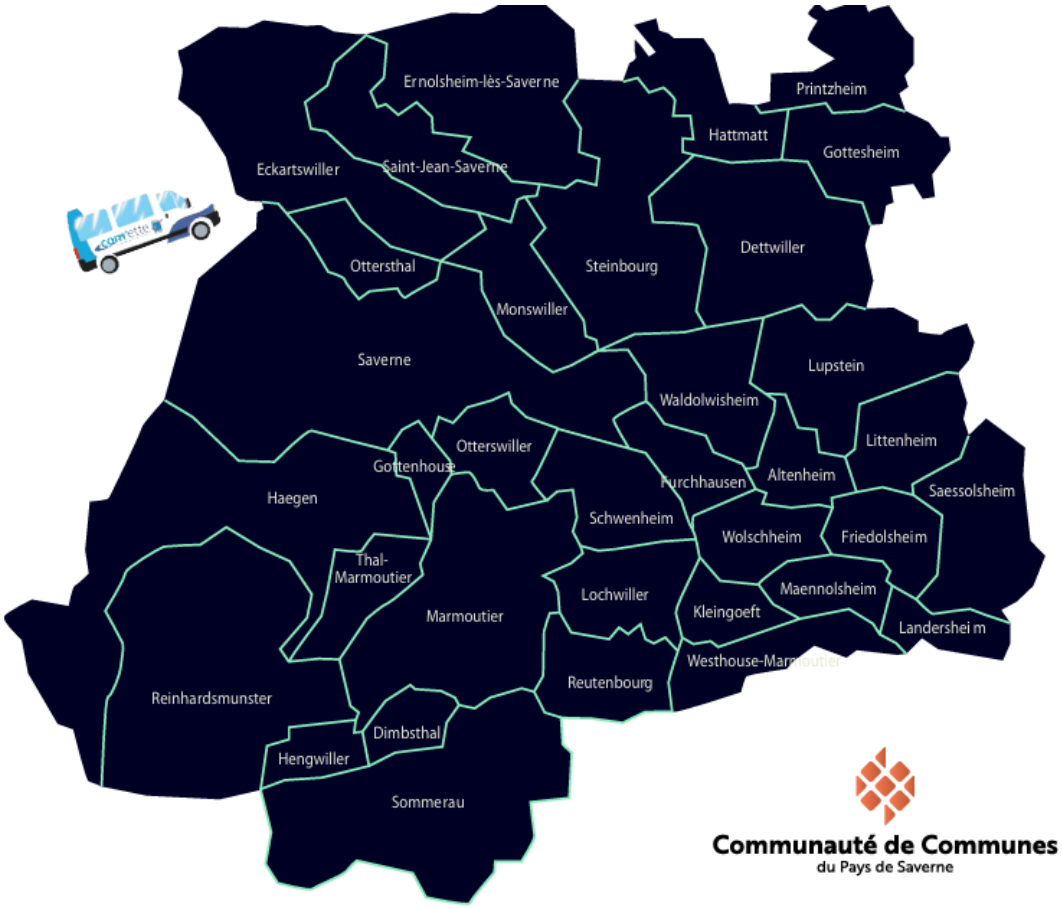




- Bus

Le service de transport à la demande Comette peut permettre de rejoindre ce site. Ce service concerne tout le territoire de la communauté de communes du Pays de Saverne (35 communes). Le rendez-vous et la dépose se font au lieu choisi par l'utilisateur.

La seule différence notable concerne la desserte en transport en commun, légèrement plus avantageuse pour le site n°1, situé à seulement 90 mètres de l'arrêt Gravières de la navette E-Lico. En comparaison, le site n°2 se trouve à environ 950 mètres de l'arrêt Sablonnières de ce même service.



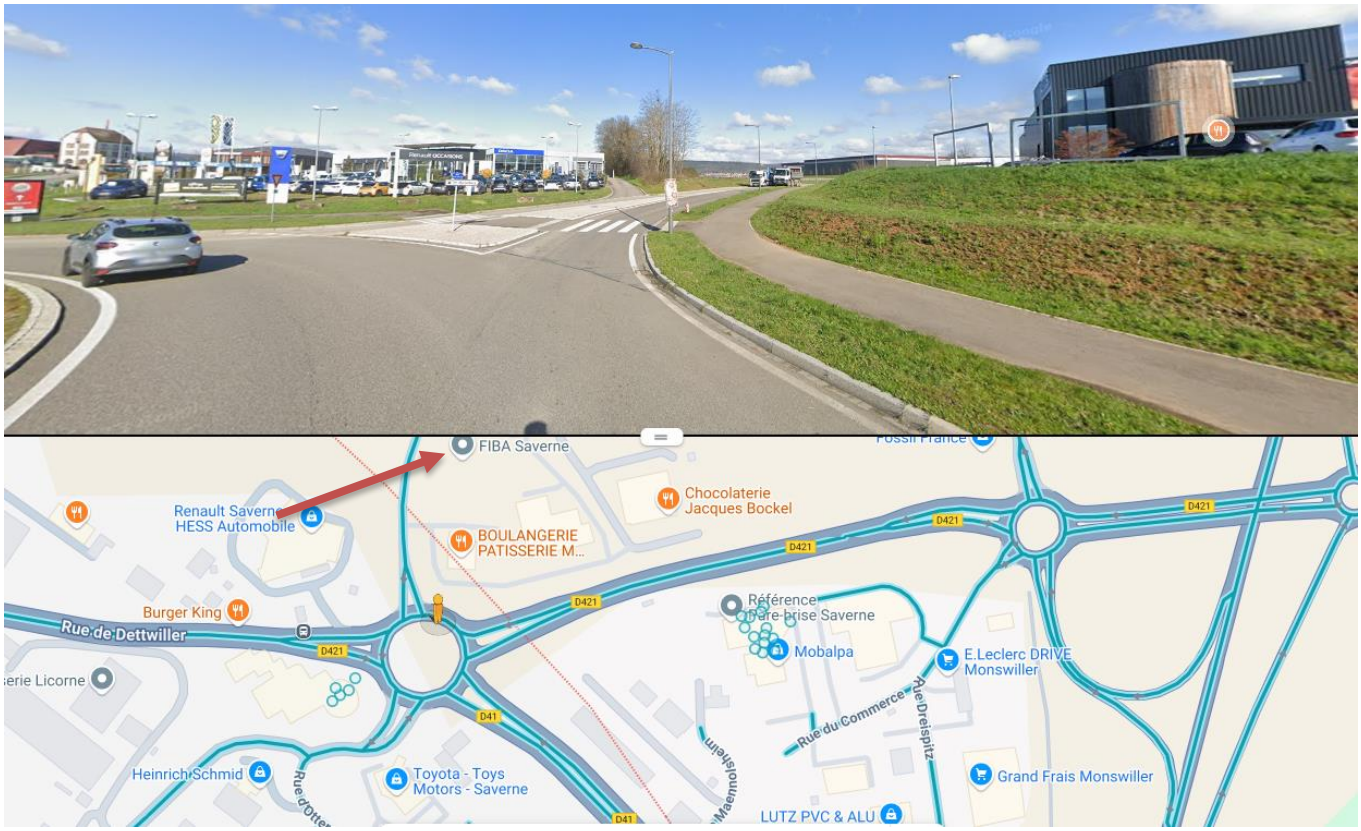
- Train

Le dispositif Comette permettrait de faire la liaison avec la gare de Saverne.

Le service Comette, transport à la demande géré par la Communauté de Communes du Pays de Saverne, constitue également une offre souple et adaptée, notamment pour les déplacements ponctuels ou les personnes ayant des difficultés d'accès aux transports classiques.

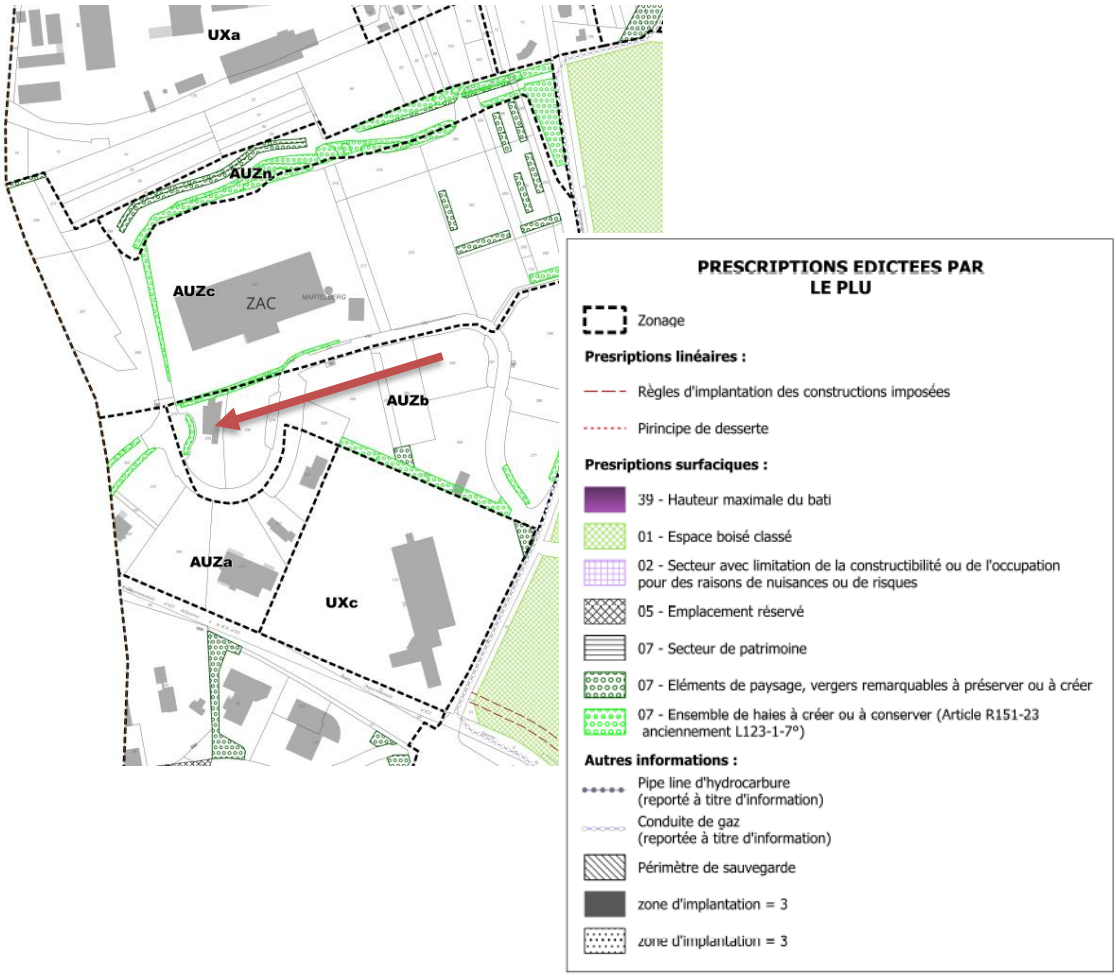
- Deux roues

Une piste cyclable bituminée longe la RD 421, le rond-point, et la voie qui dessert ce site. Le bâtiment comporte un local vélo.

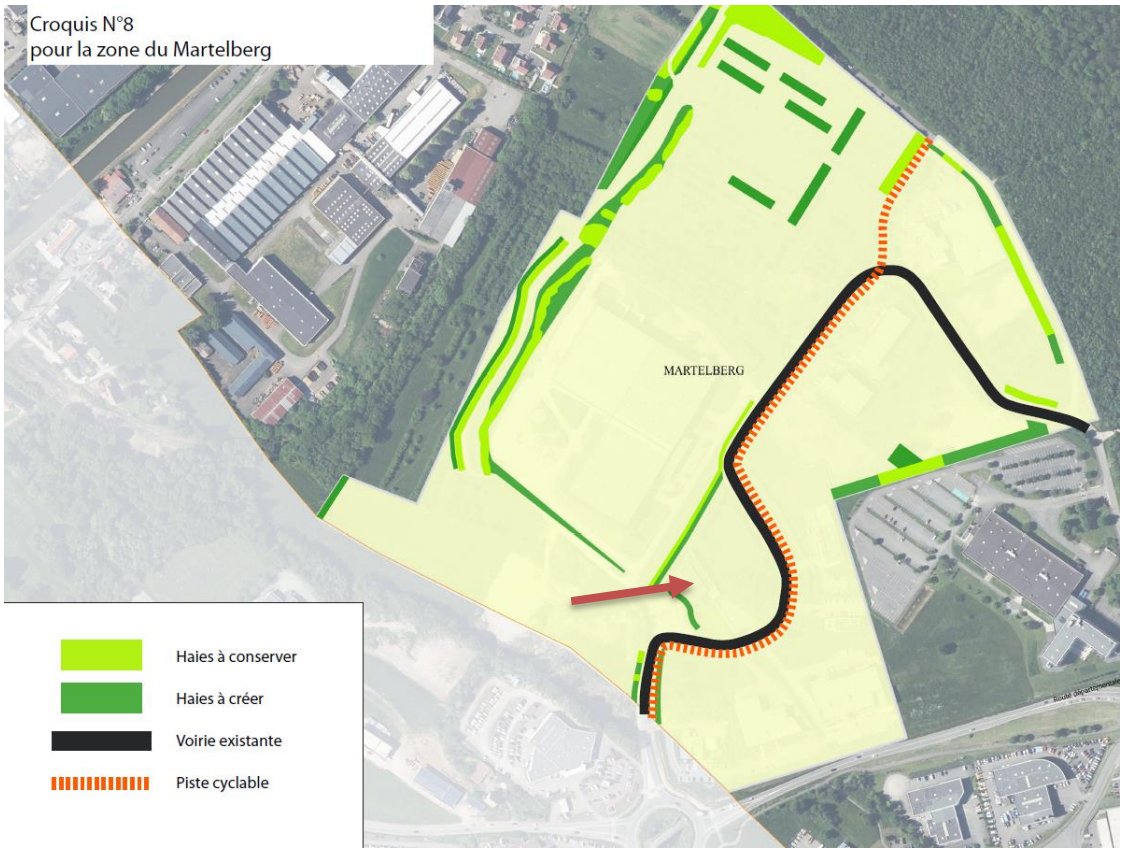


3.2.2. Contraintes réglementaires urbaines

Le projet est concerné par le PLU de la ville de Monswiller. Le site fait partie de la zone AUZb (Zone du Martelberg, secteur correspondant aux parties sommitales et planes, destinées aux grandes entreprises) du PLU du 22/05/2025.



Le site se trouve dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) du MARTELBERG. Une OAP prévoit la création de haies le long de la parcelle.



Les équipements de service public sont autorisés dans cette zone. Les règles d'urbanisme suivantes s'appliquent à cette zone (liste non exhaustive) :

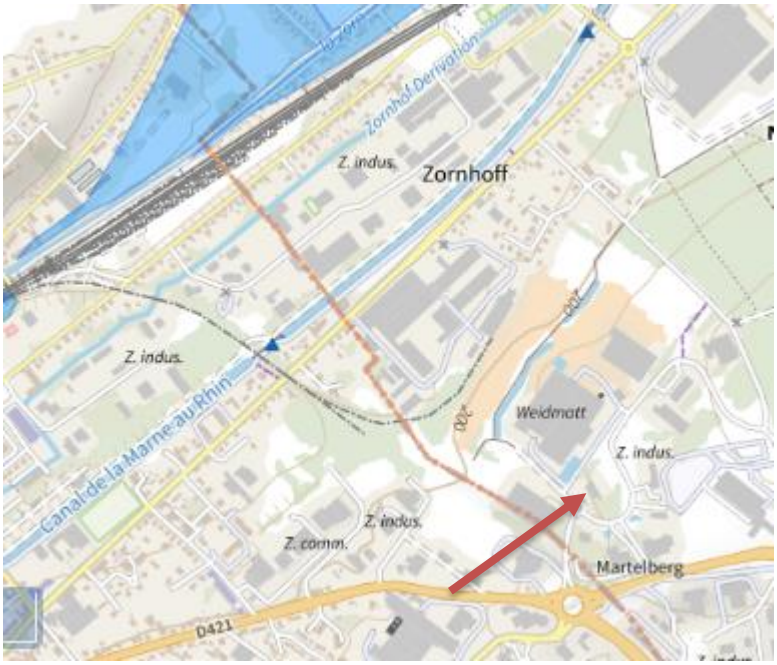
Article	Prescription
Article 11.4. Les Clôtures	- Les clôtures sont admises sur le site, pour des raisons de sécurité ou d'exploitation. Elles ne devront pas excéder 2m et seront réalisées sans mur bahut. - Les clôtures ne devront pas être opaques et garantir le maintien des percées visuelles. - Les murs, support d'enseigne implantés en bordure de propriété, ne sont pas considérés comme une clôture.

En outre, le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

3.2.3. Risques naturels et technologiques

Inondation

Le site est en dehors du périmètre du PPRI.



Le site n'est pas concerné par un risque de débordement de nappe ou d'inondation de caves



Séisme

La commune est concernée par un risque sismique modéré.

Mouvements de terrains

Le site n'est pas concerné par un risque de mouvement de terrain.





Retrait/gonflement des argiles

Le site est concerné par un risque modéré.

Radon

La commune est concernée par un risque faible.

Canalisation de matière dangereuse

Le site n'est pas concerné par le tracé d'une canalisation de matière dangereuse.

Installations industrielles classées

Le site est à proximité d'une installation industrielle non classée.

Pollution des sols

Le site n'est pas concerné par un risque de pollution des sols.

3.2.4. Etat de l'existant

Le bâtiment est construit sur un seul niveau. Il était aménagé en pépinière d'entreprises. A ce titre, il comporte un vaste espace d'exposition, et un espace de bureaux. Il est inoccupé depuis avril 2025.

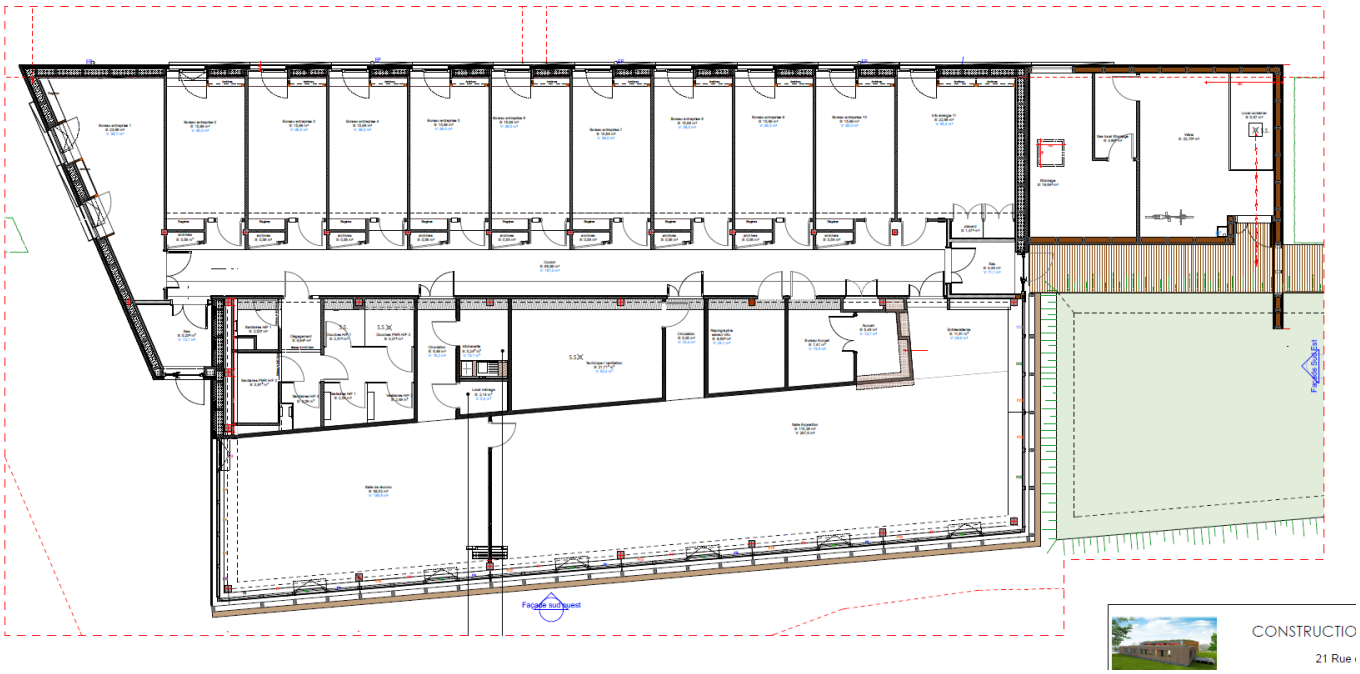







Plan

Le plan de niveau est disponible au format pdf.



Surfaces

La surface totale vaut environ 645m², dont 585 m² de surface utile (hors locaux techniques, local vélo, local poubelle).

Le site propose une terrasse extérieure.

Sécurité incendie

Les locaux seront classés en **ERP de 5ème catégorie de type W**.

L'ensemble du bâtiment, sera conforme aux prescriptions de sécurité incendie.

Accessibilité PMR

Le niveau est accessible par une rampe depuis le parking. Les autres dispositifs d'accessibilité PMR seront à prendre en compte dans le futur aménagement tertiaire.

Déjà doté d'une rampe d'accès, d'un local vélo et d'emplacements de stationnement ; les aménagements complémentaires porteront sur la signalétique intérieure, les équipements sanitaires adaptés, et l'amélioration des cheminements. Nous vérifierons auprès de M. TRIPONNEL la disponibilité d'une attestation d'accessibilité.





Consommations d'énergie



Le bâtiment est une construction de 2017 labellisée bâtiment passif. Le DPE indique une consommation électrique de 79,2 kWhEP/m²/an, et des émissions de gaz à effet de serre de 2,9 kgéqCO2/m²/an.

Les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Murs ossature bois avec isolation répartie :
  - En ITE par laine de verre et cellulose 340mm
  - En ITI par laine de verre et cellulose 100mm
- Toiture terrasse en panneaux bois isolés 240mm
- Plancher bas sur pilotis isolé 500mm
- Fenêtres métalliques triple vitrage : ouverture manuelle dans les bureaux, ouverture semi-automatique en oscillo-battant dans la salle d'exposition,
- BSO métalliques : commande manuelle dans les bureaux, commande semi-automatique dans la salle d'exposition,
- Chauffage : puits canadien sur CTA avec batterie chaude,
- Ventilation : CTA par zones
- Climatisation : rafraichissement par puits canadien sur CTA
- Eclairage : LED avec détecteur de présence
- Electricité : l'installation est à adapter

A noter : l'installation CVC est pilotée de façon semi-automatique, ainsi que les ouvrants et les protections solaires de la salle d'exposition. En cas de modification des cloisonnements, l'adaptation du système en place, et de son paramétrage, sera nécessaire.

Une sollicitation sera faite auprès du gestionnaire/locataire du RDC du site 1 afin d'obtenir des données de consommation réelles, permettant une comparaison plus précise entre les deux sites. Afin de vérifier la capacité du site 1 à obtenir des performances énergétiques similaires au second site il faudrait réaliser un audit énergétique afin d'établir différents scénarios d'optimisation énergétique.

Structure

A priori, structure en dalle béton et murs de refends béton, avec murs extérieurs en ossature bois et toiture terrasse en bois avec complexe d'étanchéité.

3.2.5. Synthèse du site 02

Problématiques	*Actions*
Construction de 2017	Si des modifications sont effectuées (ex : changement des menuiseries extérieures pour plus de modularité ?), prendre au préalable l'avis de l'architecte Rolf Matz
Capacité de la dalle non précisée	Une étude structurelle devra être réalisée pour les deux sites afin de déterminer la capacité de la dalle afin d'y mettre un local archive.



4. BESOINS

4.1. Objectifs et enjeux

Le projet consiste à relocaliser l'ALIP de Saverne dans des locaux plus adaptés à leurs besoins, en termes d'effectifs et de conditions d'accueil du public (sécurité, accessibilité PMR, etc.). Un aménagement alternatif embarquera le service DDSE (2 ETP).

L'accessibilité du nouveau site par transports en commun sera primordiale, compte-tenu du public accueilli.

4.2. Besoins spécifiques

L'ALIP a besoin que l'aménagement de ses locaux distingue une zone d'accueil de public sécurisé, et une zone administrative indépendante.

La zone d'accueil sécurisé est à destination du public, et comporte :

- Un sas d'entrée avec contrôle d'accès sur les deux portes
- Un guichet avec espace d'attente et espace sanitaire
- Des box d'entretien confidentiels
- Une salle d'activité collective
- Un local pour la pose des PSE (Placement sous Surveillance Electronique)

L'ensemble de la zone accueil est placée sous vidéosurveillance. Les box et le guichet d'accueil sont équipés de boutons d'appel d'alerte.

La zone d'accueil sécurisé est accessible depuis la zone administrative par des portes avec contrôle d'accès.

La zone administrative comporte les espaces de travail suivants :

- Un bureau administratif en back-office du guichet d'accueil
- Des bureaux individuels ou partagés (maximum 2 postes de travail)
- Une salle de réunion
- Une salle de pause
- Des archives
- Un espace reprographie
- Les locaux techniques usuels (ménage, serveur, TGBT, CVC, etc.)

L'espace administratif sera conçu pour 15 agents, avec un poste de travail par agent.

Dans les scenarios qui intègrent la DDSE, des espaces supplémentaires sont à prévoir :

- Un local de stockage PSE
- Un bureau double ou deux bureaux individuels

Les autres locaux seront mutualisés, y compris la zone d'accueil sécurisé.



	Code Local	Intitulé Local	Nbr ETP	Taux présence globale	Nbr postes de travail	Taux noma-disme	Nbr résidents	Remarques / Equipements
A - ZONE ERT	**A01**	**Bureaux ALIP**	**12**		**12**		**11,2**	
	A01-01	Bureau individuel DPIP	1	80%	1	0%	1	bureaux simples
	A01-02	Bureau individuel agent administratif	1	100%	1	0%	1	back office du guichet d'accueil
	A01-02	Bureaux partagés conseillers PIP	8	60%	8	10%	7,2	bureaux doubles
	A01-03	Bureau de passage	2	100%	2	0%	2	bureau double
	A01-04	Archives						
	A01	**Bureaux DDSE**	**2**		**2**		**2**	
	A01-01	Bureau partagé	2		2	0%	2	bureau double
	A01-02	Local stockage PSE						
	A02	**Locaux partagés**						
	A02-01	Sanitaires séparés H/F						
	A02-04	Salle de pause						15 personnes, cuisine équipée, en mitoyenneté de la salle de réunion
	A02-05	Espaces repro						dans espace administratif
	A02-06	Salle de réunion						jusqu'à 30 personnes, en mitoyenneté de la salle de pause
	A02-07	Local ménage						
	A02-08	Local serveur						
	A02-09	local technique CVC						
	A02-10	local technique TGBT						
		SOUS TOTAL	**14**		**14**		**13,2**	
B - ZONE ERP	**B01**	**Accueil du public**	**1**		**1**		**1**	
	B01-01	Sas d'entrée						contrôle d'accès sur les deux portes
	B01-02	Guichet d'accueil	1	100%	1	0%	1	en mitoyenneté d'un bureau en back office
	B01-03	Espace attente						visible depuis guichet
	B01-04	Sanitaires PMR						porte d'entrée visible depuis guichet
	B01-05	Box RDV						visible depuis guichet, 1 fenêtre, 1 chemin de fuite ou une seconde porte vers un box voisin, 1 bouton d'alerte
	B01-06	Salle d'activités						avec visioconférence, et mobilier modulable
	B01-07	Salle de pose PSE						visible depuis guichet, visioconférence
	B01-08	Espace repro						facilement accessible depuis les box
		SOUS-TOTAL	**1**		**1**		**1,00**	

Concernant les aménagements extérieurs, l'ALIP aurait besoin d'un site clôturé, avec portail et vidéosurveillance (à minima : au droit du parking). Les stationnements à prévoir sont au nombre de 15, sans distinction entre les places pour le public et pour les agents. Une attente pour une borne IRVE, à destination d'un futur véhicule de service électrique, serait à prévoir.

Un local vélo et un espace détente extérieur seraient un plus.

Dans les scenarios qui intègrent la DDSE, 4 places de stationnement supplémentaires seraient nécessaires, avec une attente pour une borne IRVE supplémentaire.

Dans tous les cas, le besoin de parking reste inférieur à 20 places.

EXT - EXTÉRIEUR	**EXT01**	**Aménagements extérieurs hors**			
	EXT01-01	Abris vélos			
	EXT01-02	Terrasse d'agrément			
	EXT02	**Stationnement véhicules**			
	EXT02-01	Véhicules visiteurs	14 + 3 places		17
	EXT02-02	Véhicules personnels des agents			
	EXT02-03	Véhicules de service thermiques			
	EXT02-04	Véhicules de service électriques	1+1 attentes pour bornes IRVE		2



4.3. Surfaces programmées

Le tableau suivant donne le détail des surfaces demandées.

	Code Local	Intitulé Local	Remarques / Equipements	Nbr locaux	Surface unitaire (m²)	Surface totale (m²)
A - ZONE ERT	**A01**	**Bureaux ALIP**				**91,0**
	A01-01	Bureau individuel DPIP	bureaux simples	1	10,0	10,0
	A01-02	Bureau individuel agent administratif	back office du guichet d'accueil	1	9,0	9,0
	A01-02	Bureaux partagés conseillers PIP	bureaux doubles	4	12,0	48,0
	A01-03	Bureau de passage	bureau double	1	12,0	12,0
	A01-04	Archives		1	12,0	12,0
	A01	**Bureaux DDSE**				**22,0**
	A01-01	Bureau partagé	bureau double	1	12,0	12,0
	A01-02	Local stockage PSE		1	10,0	10,0
	A02	**Locaux partagés**				**80,0**
	A02-01	Sanitaires séparés H/F		2	4,0	8,0
	A02-04	Salle de pause	15 personnes, cuisine équipée, en mitoyenneté de la salle de réunion	1	20,0	20,0
	A02-05	Espaces repro	dans espace administratif	1	2,0	2,0
	A02-06	Salle de réunion	jusqu'à 30 personnes, en mitoyenneté de la salle de pause	1	42,0	42,0
	A02-07	Local ménage		1	4,0	4,0
	A02-08	Local serveur		1	4,0	4,0
	A02-09	local technique CVC				PM
	A02-10	local technique TGBT				PM
		SOUS TOTAL			**SS TOTAL SU**	**193,0**
					PROVISIONS CIRCULATIONS	**38,6**
B - ZONE ERP	**B01**	**Accueil du public**				**122,0**
	B01-01	Sas d'entrée	contrôle d'accès sur les deux portes	1	6,0	6,0
	B01-02	Guichet d'accueil	en mitoyenneté d'un bureau en back office	1	25,0	25,0
	B01-03	Espace attente	visible depuis guichet			
	B01-04	Sanitaires PMR	porte d'entrée visible depuis guichet	2	5,0	10,0
	B01-05	Box RDV	visible depuis guichet, 1 fenêtre, 1 chemin de fuite ou une seconde porte vers un box voisin, 1 bouton d'alerte	4	8,0	32,0
	B01-06	Salle d'activités	avec visioconférence, et mobilier modulable	1	35,0	35,0
	B01-07	Salle de pose PSE	visible depuis guichet, visioconférence	1	14,0	14,0
	B01-08	Espace repro	facilement accessible depuis les box	1	2,0	2,0
		SOUS-TOTAL			**Sous-total SU**	**122,0**
					PROVISIONS CIRCULATIONS	**24,4**
					TOTAL SURFACES UTILES	**315,0**
					PROVISIONS ESPACES CIRCULATIONS *20%*	**63,0**
					TOTAL SURFACES DANS ŒUVRE	**378,0**

Les deux sites étudiés proposent des surfaces supérieures à l'expression du besoin, donc en première approche, il n'y a pas de problématique de faisabilité spatiale.

4.4. Ratio DIE

Dans les scenarios sans la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif, issu de l'expression des besoins est : 200,4 m² / 12,2 résidents = **16,4 m²/résident**

Dans les scenarios avec la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif issu de l'expression des besoins est : 226,8 m² / 14,2 résidents = **16,0 m²/résident**



5. FAISABILITÉ SPATIALE

5.1. Préambule

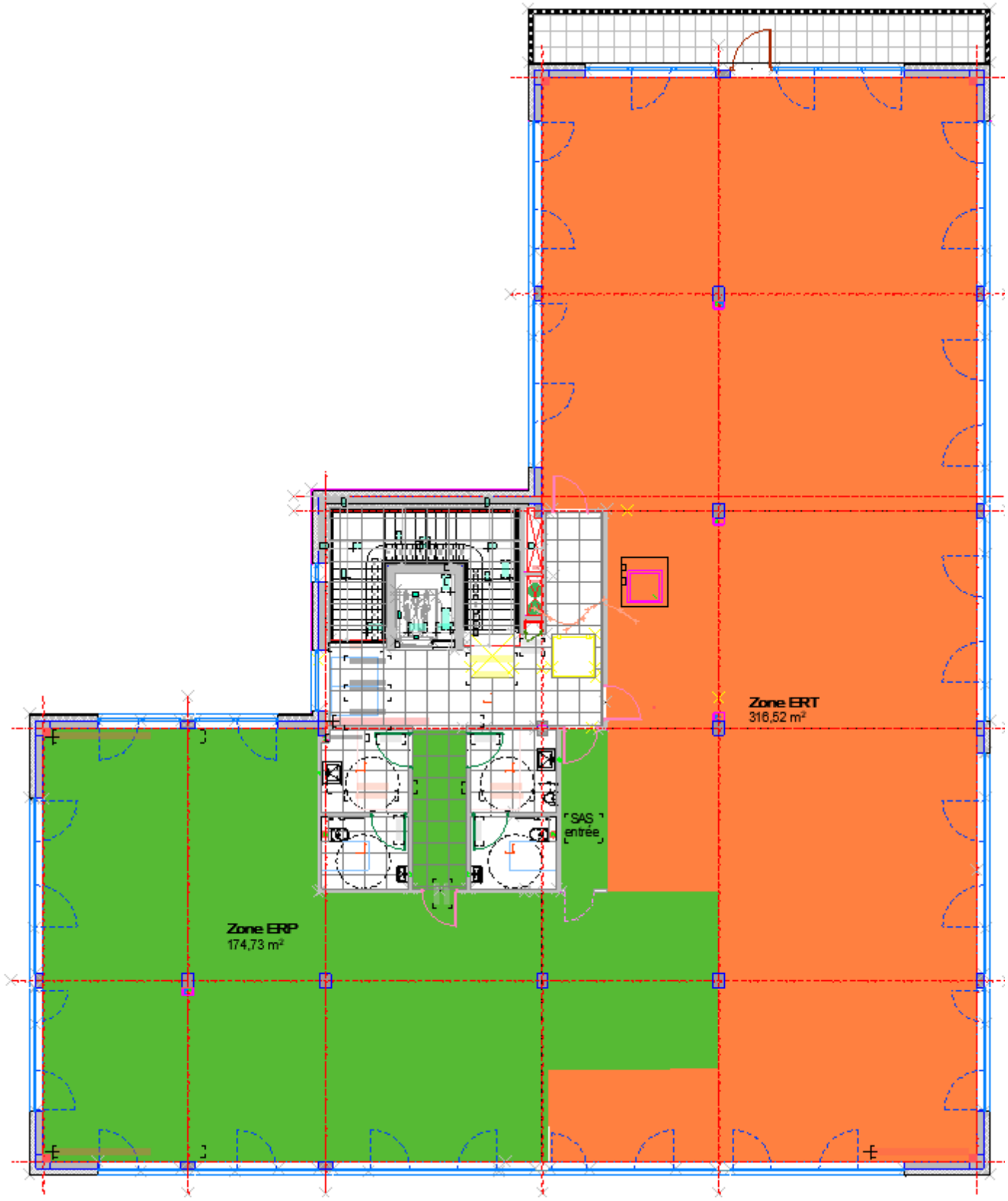
Les scénarios de faisabilité spatiale ont été établis à partir de l'analyse fine des locaux existants sur les deux sites identifiés. Chaque scénario d'aménagement tient compte de la configuration actuelle des bâtiments, incluant la disposition des plateaux, les ouvertures extérieures existantes, les structures porteuses, ainsi que les circulations verticales et horizontales.

5.2. Scénario 01 – Site 28 route Romaine à SAVERNE

Le scénario proposé repose sur une répartition fonctionnelle claire entre les espaces recevant du public (ERP) et les espaces tertiaires réservés au personnel (ERT). La zone ERP (168,64 m²), positionnée à proximité immédiate des circulations verticales, accueille les fonctions d'accueil sécurisé, comprenant un guichet, une salle d'attente, des sanitaires accessibles et des box d'entretien.
La zone ERT (322,47 m²), plus vaste et en retrait, regroupe les espaces administratifs : bureaux individuels ou partagés, salle de réunion, salle de pause et espace reprographie. Cette organisation permet une gestion fluide des flux, une séparation claire entre les usages, et respecte les exigences d'accessibilité PMR et de sécurité. Les circulations cependant sont importantes voir surdimensionnées ce qui nuit à l'optimisation de l'espace.

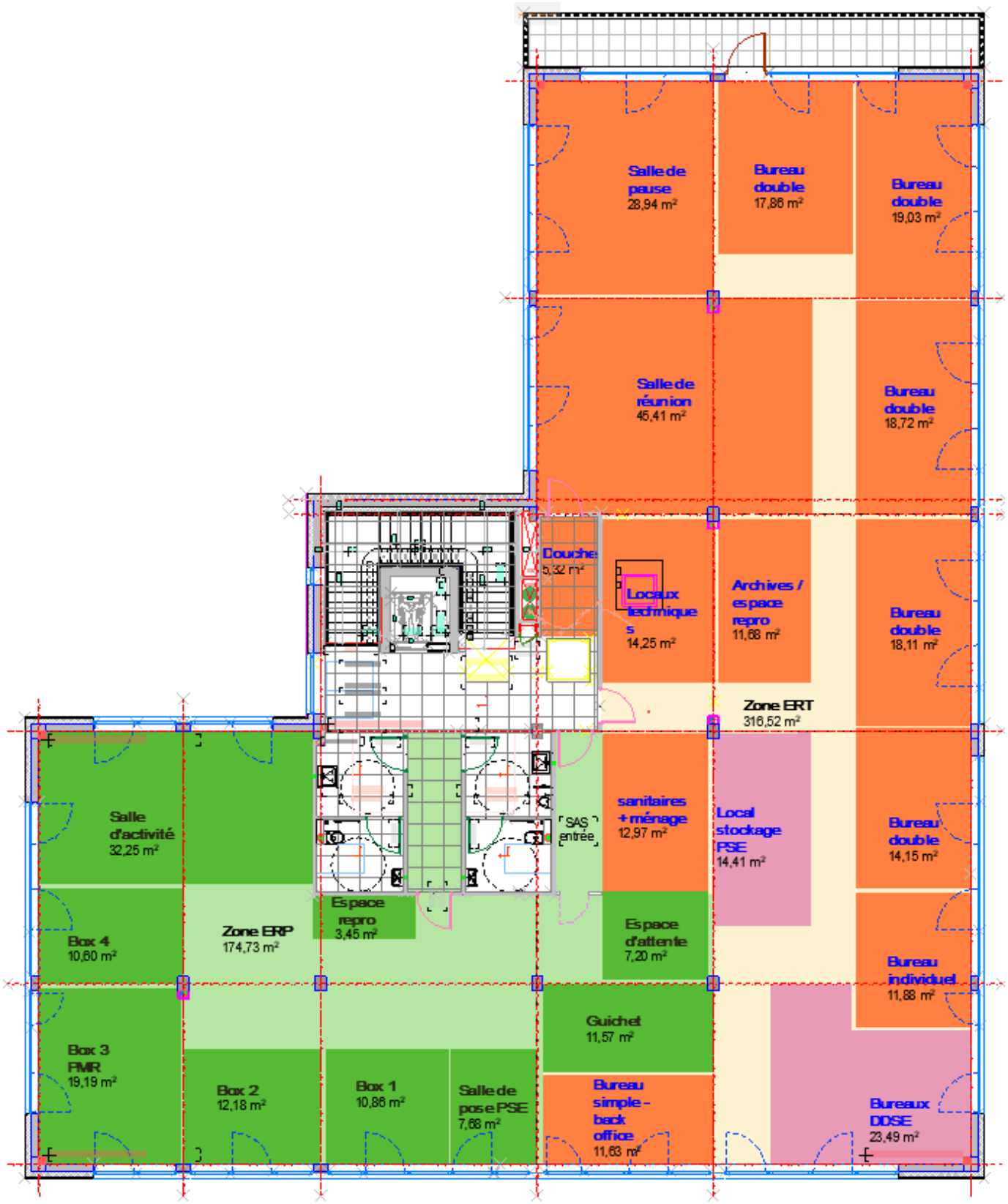


5.2.1. Proposition d'implantation





5.2.2. Proposition d'aménagement





5.2.3. Tableau de surface

ALIP de SAVERNE - Relocalisation
Etude des besoins

	Code Local	Intitulé Local	Nbr ETP	Taux présence globale	Nbr postes de travail	Taux noma-disme	Nbr résidents	Remarques / Equipements	Nbr positions de travail	Nbr locaux	Surface unitaire (m²)	Surface totale (m²)	Surface prise en compte par la circulaire 6392
A - ZONE ERT	**A01**	**Bureaux ALIP**	**11**		**5**		**12,2**		**12**			**104,0**	**93,0**
	A01-01	Bureau individuel PIP	1	100%	1	0%	1	bureaux simple	1	1	11,0	11,0	oui
	A01-02	Bureau individuel agent administratif	1	100%	1	0%	1	back office du guichet d'accueil	1	1	12,0	12,0	oui
	A01-03	Bureaux partagés conseillers PIP	8	60%	2	10%	8	bureaux doubles	8	4	14,0	56,0	oui
	A01-04	Bureau de passage	2	100%	2	0%	1	bureau double	2	1	14,0	14,0	oui
	A01-05	Archives								1	11,0	11,0	oui
	A01	**Bureaux DDSE**	**2**		**2**		**2**		**2**			**24,0**	**24,0**
	A01-01	Bureau partagé	2		2	0%	2	bureau double	2	1	12,0	12,0	oui
	A01-02	Local stockage PSE								1	12,0	12,0	oui
	A02	**Locaux partagés**							**0**			**98,0**	**94,0**
	A02-01	Sanitaires séparés H/F								2	4,0	8,0	oui
	A02-04	Salle de pause						15 personnes, cuisine équipée, en mitoyenneté de la salle de réunion		1	28,0	28,0	oui
	A02-05	Salle d'eau						1 douche avec espace pour se changer et pattere		1	5,0	5,0	oui
	A02-06	Espaces repro						dans espace administratif		1	2,0	2,0	oui
	A02-07	Salle de réunion						jusqu'à 30 personnes, en mitoyenneté de la salle de pause		1	45,0	45,0	oui
	A02-08	Local ménage								1	6,0	6,0	oui
	A02-09	Local serveur								1	4,0	4,0	non
	A02-10	local technique CVC										PM	non
	A02-11	local technique TGBT										PM	non
		SOUS TOTAL	14		8		13,6		14		SS TOTAL SU	226,0	211,0
											PROVISIONS CIRCULATIONS	38,6	42,2
B - ZONE ERP	**B01**	**Accueil du public**	**1**		**1**		**1**		**7**			**133,0**	**0,0**
	B01-01	Sas d'entrée						contrôle d'accès sur les deux portes		1	6,0	6,0	non
	B01-02	Guichet d'accueil	1	100%	1	0%	1	en mitoyenneté d'un bureau en back office	1	1	25,0	25,0	non
	B01-03	Espace attente						visible depuis guichet					
	B01-04	Sanitaires PMR						porte d'entrée visible depuis guichet		2	5,0	10,0	non
	B01-05	Box RDV						visible depuis guichet, 1 fenêtre, 1 chemin de fuite ou une seconde porte vers un box voisin, 1 bouton d'alerte	4	4	13,0	52,0	non
	B01-06	Salle d'activités						avec visioconférence, et mobilier modulable	1	1	32,0	32,0	non
	B01-07	Salle de pose PSE						visible depuis guichet, visioconférence	1	1	8,0	8,0	non
	B01-08	Espace repro						facilement accessible depuis les box		1	2,0	2,0	non
		SOUS-TOTAL	1	1			1,00		7		Sous-total SU	133,0	0,0
											PROVISIONS CIRCULATIONS	24,4	0,0
			15		9		14,6				TOTAL SURFACES UTILES	359,0	211,0
											PROVISIONS ESPACES CIRCULATIONS *20%*	71,8	42,2
											TOTAL SURFACES DANS ŒUVRE	430,8	253,2

5.2.4. Ratio IDE scénario 1

Dans les scenarios sans la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif, issu de l'expression des besoins est : 212 m² / 12,2 résidents = **16,50 m²/résident**

Dans les scenarios avec la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif issu de l'expression des besoins est : 226 m² / 14,2 résidents = **16,01 m²/résident**



5.2.5. Identifications des travaux à réaliser

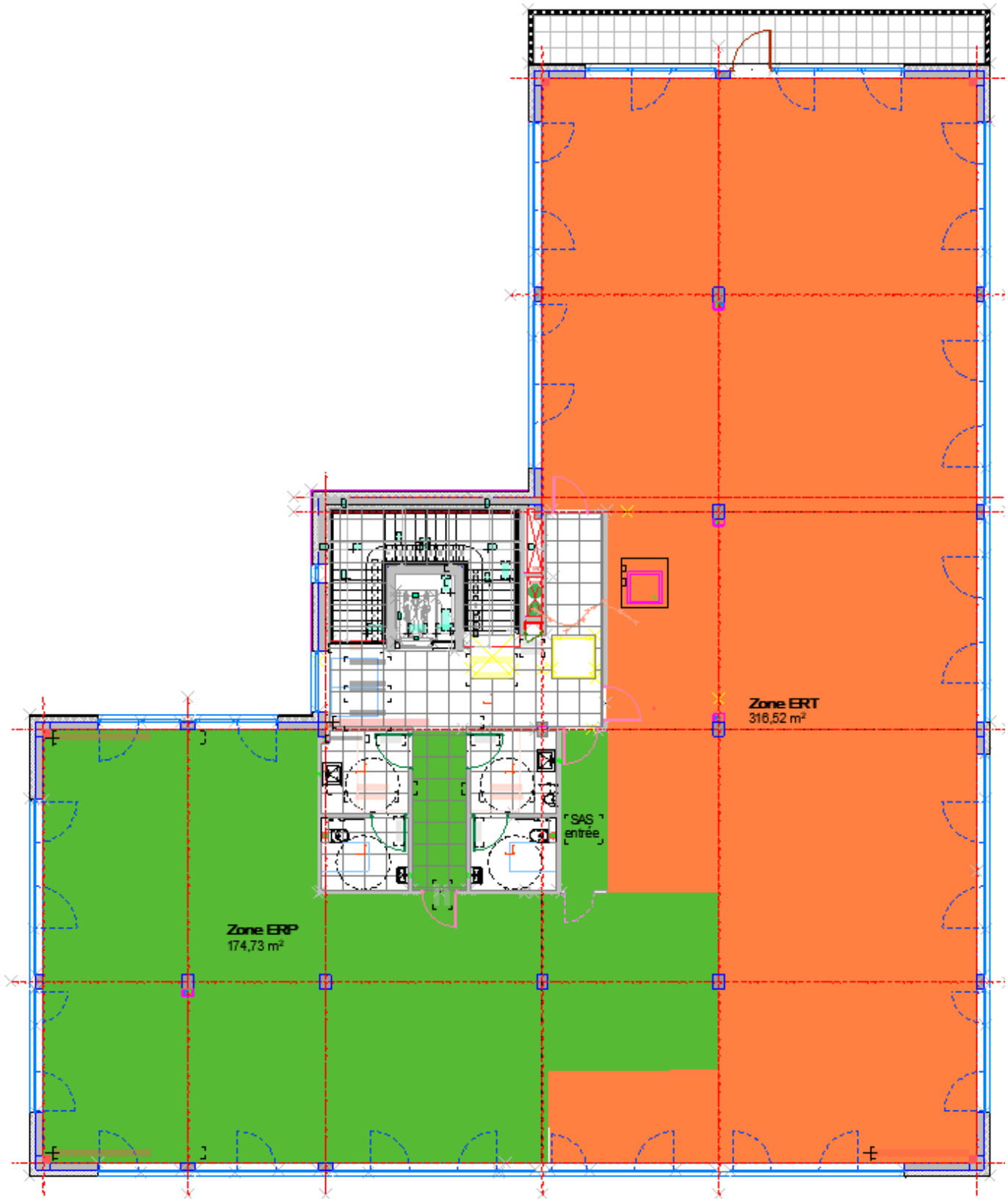
Bâtiment récent (plateau nu au R+1, RE2020), mais nécessitant un aménagement complet.

- **Électricité (courants forts/faibles)**
  - Installation complète neuve (tableau divisionnaire, réseaux CF/CFa).
  - Éclairage à créer (LED conformes RE2020).
  - Systèmes de contrôle d'accès (sas, guichet, ERP/ERT).
  - Vidéosurveillance et boutons d'appel d'urgence à prévoir.
- **CVC (chauffage, ventilation, climatisation)**
  - Chauffage à installer (le RDC est en panneaux rayonnants, l'étage est vierge).
  - Raccordement au système de ventilation simple flux existant.
  - Étude pour climatisation éventuelle (non prévue actuellement).
  - Adaptation des réseaux pour les bureaux, salle de réunion, box d'entretien.
- **Plâtrerie / Cloisons**
  - Cloisonnement complet du plateau (ERP vs ERT).
  - Cloisons acoustiques renforcées pour box confidentiels.
  - Faux plafonds techniques.
- **Peinture et finitions**
  - Peintures intérieures sur toutes surfaces cloisonnées.
  - Finitions standards bureaux + zones ERP.
- **Gros œuvre (structure)**
  - Aucune intervention majeure prévue.
  - Vérification de capacité des dalles (300 kg/m²) → archives à répartir plutôt qu'en local dédié.
- **Revêtements de sol**
  - Revêtements complets à prévoir (PVC, moquette bureaux, sols carrelés pour ERP/sanitaires).
- **Étanchéité**
  - Toiture terrasse déjà réalisée (bicouche + PU).
  - Aucun complément prévu, hors adaptation technique ponctuelle (passages réseaux).
- **Menuiseries intérieures / extérieures**
  - Intérieures : portes sécurisées, contrôle d'accès.
  - Extérieures : conservation des menuiseries existantes (double vitrage alu). Pas de remplacement prévu.



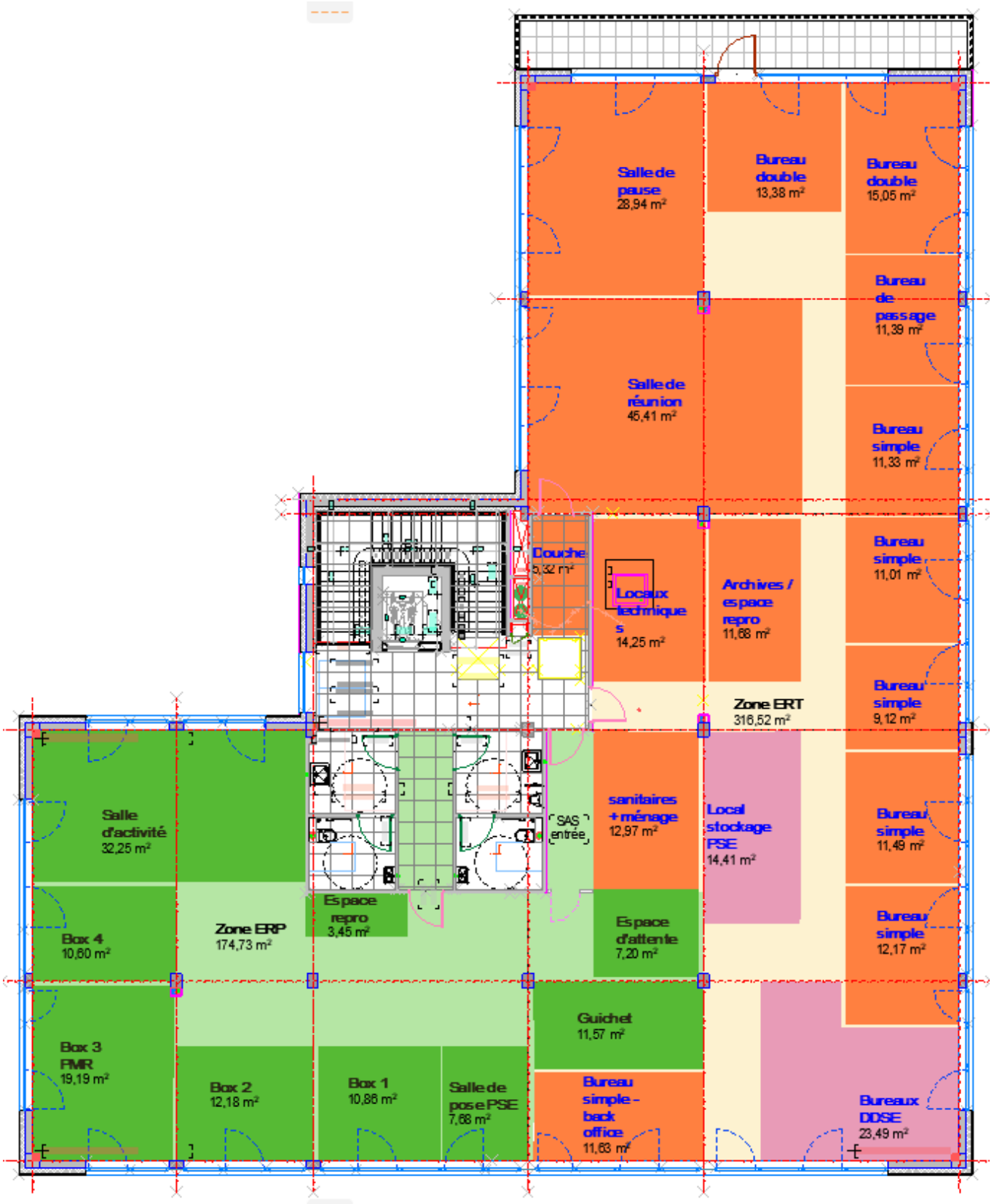
5.3. Scénario 02 - Site 28 route Romaine à SAVERNE

5.3.1. Proposition d'implantation





5.3.2. Proposition d'aménagement





5.3.3. Tableau de surface

ALIP de SAVERNE - Relocalisation
Etude des besoins

	Code Local	Intitulé Local	Nbr ETP	Taux présence globale	Nbr postes de travail	Taux noma-disme	Nbr résidents	Remarques / Equipements	Nbr positions de travail	Nbr locaux	Surface unitaire (m²)	Surface totale (m²)	Surface prise en compte par la circulaire 6392
A - ZONE ERT	**A01**	**Bureaux ALIP**	**9**		**3**		**12,2**		**11**			**117,0**	**51,0**
	A01-01	Bureau individuel PIP	1	100%	1	0%	6	bureaux simple	6	6	11,0	66,0	oui
	A01-02	Bureau individuel agent administratif	1	100%	1	0%	1	back office du guichet d'accueil	1	1	12,0	12,0	oui
	A01-03	Bureaux partagés conseillers PIP	8	60%	2	10%	4	bureaux doubles	4	2	14,0	28,0	oui
	A01-05	Archives								1	11,0	11,0	oui
	A01	**Bureaux DDSE**	**2**		**2**		**2**		**2**			**24,0**	**24,0**
	A01-01	Bureau partagé	2		2	0%	2	bureau double	2	1	12,0	12,0	oui
	A01-02	Local stockage PSE								1	12,0	12,0	oui
	A02	**Locaux partagés**							**0**			**98,0**	**94,0**
	A02-01	Sanitaires séparés H/F								2	4,0	8,0	oui
	A02-04	Salle de pause						15 personnes, cuisine équipée, en mitoyenneté de la salle de réunion		1	28,0	28,0	oui
	A02-05	Salle d'eau						1 douche avec espace pour se changer et pattere		1	5,0	5,0	oui
	A02-06	Espaces repro						dans espace administratif		1	2,0	2,0	oui
	A02-07	Salle de réunion						jusqu'à 30 personnes, en mitoyenneté de la salle de pause		1	45,0	45,0	oui
	A02-08	Local ménage								1	6,0	6,0	oui
	A02-09	Local serveur								1	4,0	4,0	non
	A02-10	local technique CVC										PM	non
	A02-11	local technique TGBT										PM	non
		SOUS TOTAL	**12**		**6**		**13,6**		**13**		**SS TOTAL SU**	**239,0**	**169,0**
											PROVISIONS CIRCULATIONS	**38,6**	**33,8**
B - ZONE ERP	**B01**	**Accueil du public**	**1**		**1**		**1**		**7**			**133,0**	**0,0**
	B01-01	Sas d'entrée						contrôle d'accès sur les deux portes		1	6,0	6,0	non
	B01-02	Guichet d'accueil	1	100%	1	0%	1	en mitoyenneté d'un bureau en back office	1	1	25,0	25,0	non
	B01-03	Espace attente						visible depuis guichet					
	B01-04	Sanitaires PMR						porte d'entrée visible depuis guichet		2	5,0	10,0	non
	B01-05	Box RDV						visible depuis guichet, 1 fenêtre, 1 chemin de fuite ou une seconde porte vers un box voisin, 1 bouton d'alerte	4	4	13,0	52,0	non
	B01-06	Salle d'activités						avec visioconférence, et mobilier modulable	1	1	32,0	32,0	non
	B01-07	Salle de pose PSE						visible depuis guichet, visioconférence	1	1	8,0	8,0	non
	B01-08	Espace repro						facilement accessible depuis les box		1	2,0	2,0	non
		SOUS-TOTAL	**1**		**1**		**1,00**		**7**		**Sous-total SU**	**133,0**	**0,0**
											PROVISIONS CIRCULATIONS	**24,4**	**0,0**
			13		**7**		**14,6**	**TOTAL SURFACES UTILES**				**372,0**	**169,0**
								PROVISIONS ESPACES CIRCULATIONS			***20%***	**74,4**	**33,8**
								TOTAL SURFACES DANS ŒUVRE				**446,4**	**202,8**

5.3.4. Ratio IDE scénario 2

Dans les scenarios sans la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif, issu de l'expression des besoins est : 213 m² / 12,2 résidents = **17,6 m²/résident**

Dans les scenarios avec la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif issu de l'expression des besoins est : 239 m² / 14,2 résidents = **16,8 m²/résident**

5.3.5. Identification des travaux à réaliser

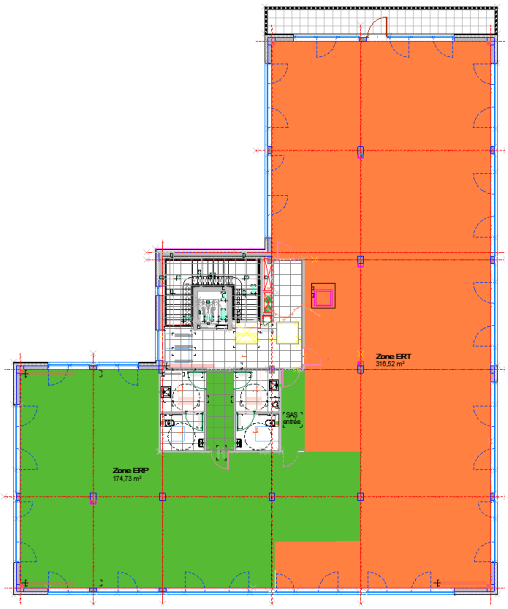
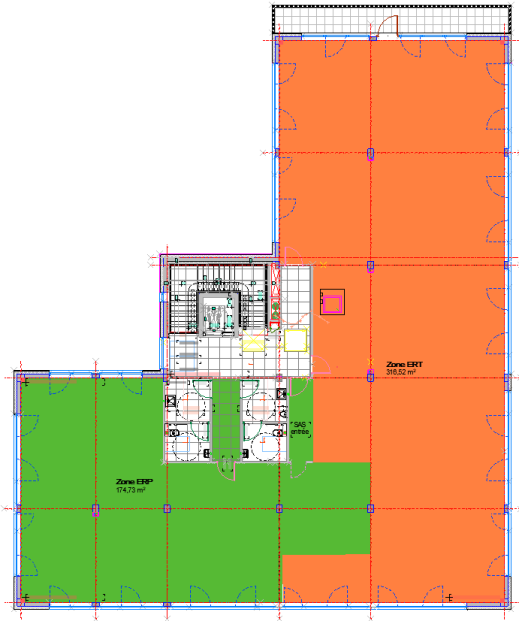


Bâtiment récent (plateau nu au R+1, RE2020), mais nécessitant un aménagement complet.

- **Électricité (courants forts/faibles)**
  - Installation complète neuve (tableau divisionnaire, réseaux CF/CFa).
  - Éclairage à créer (LED conformes RE2020).
  - Systèmes de contrôle d'accès (sas, guichet, ERP/ERT).
  - Vidéosurveillance et boutons d'appel d'urgence à prévoir.
- **CVC (chauffage, ventilation, climatisation)**
  - Chauffage à installer (le RDC est en panneaux rayonnants, l'étage est vierge).
  - Raccordement au système de ventilation simple flux existant.
  - Étude pour climatisation éventuelle (non prévue actuellement).
  - Adaptation des réseaux pour les bureaux, salle de réunion, box d'entretien.
- **Plâtrerie / Cloisons**
  - Cloisonnement complet du plateau (ERP vs ERT).
  - Cloisons acoustiques renforcées pour box confidentiels.
  - Faux plafonds techniques.
- **Peinture et finitions**
  - Peintures intérieures sur toutes surfaces cloisonnées.
  - Finitions standards bureaux + zones ERP.
- **Gros œuvre (structure)**
  - Aucune intervention majeure prévue.
  - Vérification de capacité des dalles (300 kg/m²) → archives à répartir plutôt qu'en local dédié.
- **Revêtements de sol**
  - Revêtements complets à prévoir (PVC, moquette bureaux, sols carrelés pour ERP/sanitaires).
- **Étanchéité**
  - Toiture terrasse déjà réalisée (bicouche + PU).
  - Aucun complément prévu, hors adaptation technique ponctuelle (passages réseaux).
- **Menuiseries intérieures / extérieures**
  - Intérieures : portes sécurisées, contrôle d'accès.
  - Extérieures : conservation des menuiseries existantes (double vitrage alu). Pas de remplacement prévu.



5.4. Conclusion de la faisabilité spatiale du bâtiment A

Récapitulatif	Scénario 1	Scénario 2
		
Prix	869 500,00 € HT	869 500,00€ HT
Différences principales	Aménagement de **la totalité de l'étage**, avec des bureaux généreux et une optimisation des espaces de circulations, en priorisant des **bureaux doubles.** La trame et le dimensionnement des pièces ont été effectué en cohérence avec la trame des menuiseries afin de pouvoir **conserver la totalité des menuiseries extérieures existantes.**	Aménagement de **la totalité de l'étage**, avec des bureaux généreux et une optimisation des espaces de circulations, en priorisant des **bureaux simples.** La trame et le dimensionnement des pièces ont été effectué en cohérence avec la trame des menuiseries afin de pouvoir **conserver la totalité des menuiseries extérieures existantes.**

Les deux scénarios d'aménagement envisagés pour le bâtiment A, situé au 28 route Romaine à Saverne, présentent une faisabilité satisfaisante, avec une capacité à répondre aux besoins fonctionnels et sécuritaires de l'ALIP. Le site, récent et bien desservi, permet une organisation claire entre zones publiques et zones administratives, tout en respectant les exigences d'accessibilité et de sécurité.

Suite à notre échange concernant la présentation des différents scénarios pour l'ALIP, il a été mentionné que l'ensemble de l'étage serait dédié à ses activités. En réponse, nous avons élaboré deux scénarios similaires intégrant des bureaux plus spacieux, afin de mieux répondre aux attentes de la maîtrise d'ouvrage et aux besoins de l'ALIP. Deux variantes ont été proposées : l'une avec des bureaux doubles permettant d'accueillir deux agents, et l'autre avec des bureaux individuels.

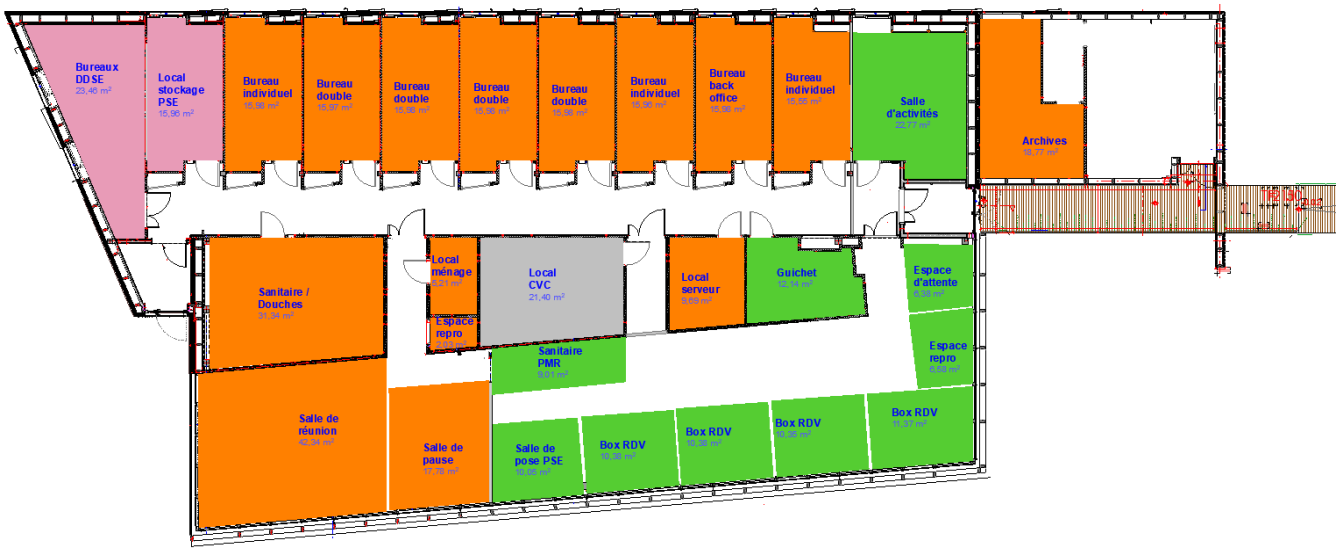


5.5. Scénario 03 – 21 rue des Rustauds à MONSWILLER

5.5.1. Proposition d'implantation



5.5.2. Proposition d'aménagement





5.5.3. Tableau de surface

ALIP de SAVERNE - Relocalisation
Etude des besoins

	Code Local	Intitulé Local	Nbr ETP	Taux présence globale	Nbr postes de travail	Taux noma-disme	Nbr résidents	Remarques / Equipements	Nbr positions de travail	Nbr locaux	Surface unitaire (m²)	Surface totale (m²)	Surface prise en compte par la circulaire 6392
A - ZONE ERT	**A01**	**Bureaux ALIP**	**11**		**5**		**12,2**		**12**			**146,0**	**130,0**
	A01-01	Bureau individuel PIP	1	100%	1	0%	1	bureaux simple	1	1	16,0	16,0	oui
	A01-02	Bureau individuel agent administratif	1	100%	1	0%	1	back office du guichet d'accueil	1	1	16,0	16,0	oui
	A01-03	Bureaux partagés conseillers PIP	8	60%	2	10%	8	bureaux doubles	8	5	16,0	80,0	oui
	A01-04	Bureau de passage	2	100%	2	0%	1	bureau double	2	1	16,0	16,0	oui
	A01-05	Archives								1	18,0	18,0	oui
	A01	**Bureaux DDSE**	**2**		**2**		**2**		**2**			**40,0**	**40,0**
	A01-01	Bureau partagé	2		2	0%	2	bureau double	2	1	24,0	24,0	oui
	A01-02	Local stockage PSE								1	16,0	16,0	oui
	A02	**Locaux partagés**							**0**			**107,0**	**98,0**
	A02-01	Sanitaires séparés H/F						avec un salle d'eau		1	30,0	30,0	oui
	A02-04	Salle de pause						15 personnes, cuisine équipée, en mitoyenneté de la salle de réunion		1	18,0	18,0	oui
	A02-06	Espaces repro						dans espace administratif		1	2,0	2,0	oui
	A02-07	Salle de réunion						jusqu'à 30 personnes, en mitoyenneté de la salle de pause		1	42,0	42,0	oui
	A02-08	Local ménage								1	6,0	6,0	oui
	A02-09	Local serveur								1	9,0	9,0	non
	A02-10	local technique CVC									21,0	PM	non
	A02-11	local technique TGBT										PM	non
		SOUS TOTAL	**14**		**8**		**13,6**		**14**		**SS TOTAL SU**	**293,0**	**268,0**
											PROVISIONS CIRCULATIONS	**38,6**	**53,6**
B - ZONE ERP	**B01**	**Accueil du public**	**1**		**1**		**1**		**7**			**109,0**	**0,0**
	B01-01	Sas d'entrée						contrôle d'accès sur les deux portes		1	6,0	6,0	non
	B01-02	Guichet d'accueil	1	100%	1	0%	1	en mitoyenneté d'un bureau en back office	1	1	20,0	20,0	non
	B01-03	Espace attente						visible depuis guichet					
	B01-04	Sanitaires PMR						porte d'entrée visible depuis guichet		2	5,0	10,0	non
	B01-05	Box RDV						visible depuis guichet, 1 fenêtre, 1 chemin de fuite ou une seconde porte vers un box voisin, 1 bouton d'alerte	4	4	10,0	40,0	non
	B01-06	Salle d'activités						avec visioconférence, et mobilier modulable	1	1	23,0	23,0	non
	B01-07	Salle de pose PSE						visible depuis guichet, visioconférence	1	1	10,0	10,0	non
	B01-08	Espace repro						facilement accessible depuis les box		1	7,0	2,0	non
		SOUS-TOTAL	**1**	**1**			**1,00**		**7**		**Sous-total SU**	**109,0**	**0,0**
											PROVISIONS CIRCULATIONS	**24,4**	**0,0**
			15		**9**		**14,6**		**TOTAL SURFACES UTILES**			**402,0**	**268,0**
									PROVISIONS ESPACES CIRCULATIONS		***20%***	**80,4**	**53,6**
									TOTAL SURFACES DANS ŒUVRE			**482,4**	**321,6**

5.5.4. Ratio IDE scénario 3

Dans les scenarios sans la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif, issu de l'expression des besoins est : 232 m² / 12,2 résidents = **19,01 m²/résident**

Dans les scenarios avec la DDSE, le ratio théorique de l'espace administratif issu de l'expression des besoins est : 240 m² / 14,2 résidents = **17,95 m²/résident**

6. FAISABILITÉ FINANCIÈRE



6.1. Scénario 01 - Site 28 route Romaine à SAVERNE

A partir des surfaces projetées définies au travers du scénario d'intervention, sont admis des ratios de coût 1300€HT/ m² basés sur les m² de surface plancher (SP).

L'estimation du coût des travaux comprend :

- Travaux, présentés en valeur Juillet 2025
- Honoraires : études de faisabilité,
- Tolérances et révisions : révision marchés travaux et marchés PI, tolérances, provisions pour aléas.
- Equipements spécifiques, divers : reprographie et publicité, raccordements divers, 1% artistique
- TVA 20%

L'estimation du coût des travaux ne comprend pas :

- Les mobiliers
- Le matériel informatique
- Le remplacement des menuiseries extérieures

L'approche financière présentée est indiquée en coût final d'opération toutes dépenses confondues. Le montant de l'opération comprend les principaux postes suivants :

- Travaux (cf. détail ci-dessous) ;
- Honoraires et frais d'études : études de faisabilité, assistance à maitrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, contrôle technique, sécurité et santé sur le chantier, coordination et pilotage des travaux, assurances ;
- Variations des coûts de construction et de prestations intellectuelles sur la durée de l'opération ;
- Provisions pour aléas et imprévus en cours d'opération ;
- Frais divers : publicité dans le cadre des procédures.
- ETC.

MP CONSEIL
CONSEIL ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE



MP CONSEIL
CONSEIL ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE



BUDGET

SAVERNE - ALIP

Programme Technique Détaillé

1	**TRAVAUX :**			**637 000 €**
1.1	**Rénovation de la zone ERT**			
	Aménagement locaux dédiés aux travailleurs	**316 m²**	**1 300 €/m²**	**410 800 €**
1.1	**Rénovation de la zone ERP**			
	Aménagement locaux dédiés aux publics	**174 m²**	**1 300 €/m²**	**226 200 €**
	** Hors traitement des surfaces engazonnées*			
	** Hors incidences éventuelles des diagnostics à mener dans le cadre de l'étude*			
2	**HONORAIRES :**			**140 000 €**
2.1	Etude de faisabilité		Marché	7 220 €
	Etude de programmation et consultation MOE		Pas compris	
	AMO suivi de chantier		Provision	5 000 €
2.3	Diagnostics techniques divers/étude de sol		Estimation	2 280 €
2.4	Maîtrise d'Œuvre : DIA+BASE+EXE		14,00%	89 180 €
2.5	Ordonnancement Pilotage et Coordination		1,00%	6 561 €
2.6	Coordination Sécurité-Santé		0,70%	4 593 €
2.7	Contrôle Technique		0,80%	5 249 €
2.8	Assurances Dommage Ouvrages + TRC		2,50%	16 403 €
2.9	Révision marchés 2.1 à 2.2 + 2.4 à 2.7		3,00%	3 534 €
3	**TOLERANCES ET REVISIONS :**			**90 500 €**
3.1	Aléas Maître d'Ouvrage		2,00%	12 740 €
3.2	Révision marchés travaux "phase études"		3,00%	19 110 €
3.3	Révision marchés travaux "phase travaux"		3,00%	19 110 €
3.4	Tolérance phase APD		2,00%	12 740 €
3.5	Tolérance ouverture des offres		2,00%	13 250 €
3.6	Tolérance fin de chantier		2,00%	13 515 €
4	**EQUIPEMENTS SPECIFIQUES - DIVERS :**			**2 000 €**
4.1	Raccordements			PM
4.2	Mobiliers			PM
4.3	Déménagements			PM
4.4	Reprographise et publicité			2 000 €
	TOTAL BUDGET GLOBAL OPERATION HORS TAXES :			**869 500 €**
		T.V.A.	***20,00%***	***173 900 €***
	TOTAL BUDGET GLOBAL OPERATION TTC :			**1 045 000 €**



6.2. Scénario 02 - Site 28 route Romaine à SAVERNE

A partir des surfaces projetées définies au travers du scénario d'intervention, sont admis des ratios de coût 1300€HT/ m² basés sur les m² de surface plancher (SP).

L'estimation du coût des travaux comprend :

- Travaux, présentés en valeur Juillet 2025
- Honoraires : études de faisabilité,
- Tolérances et révisions : révision marchés travaux et marchés PI, tolérances, provisions pour aléas.
- Equipements spécifiques, divers : reprographie et publicité, raccordements divers, 1% artistique
- TVA 20%

L'estimation du coût des travaux ne comprend pas :

- Les mobiliers
- Le matériel informatique

L'approche financière présentée est indiquée en coût final d'opération toutes dépenses confondues. Le montant de l'opération comprend les principaux postes suivants :

- Travaux (cf. détail ci-dessous) ;
- Honoraires et frais d'études : études de faisabilité, assistance à maitrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, contrôle technique, sécurité et santé sur le chantier, coordination et pilotage des travaux, assurances ;
- Variations des coûts de construction et de prestations intellectuelles sur la durée de l'opération ;
- Provisions pour aléas et imprévus en cours d'opération ;
- Frais divers : publicité dans le cadre des procédures.
- ETC.



MP CONSEIL
CONSEIL ET ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE



BUDGET

SAVERNE - ALIP

Programme Technique Détaillé

1	**TRAVAUX :**			**637 000 €**
1.1	**Rénovation de la zone ERT**			
	Aménagement locaux dédiés aux travailleurs	**316 m²**	**1 300 €/m²**	**410 800 €**
1.1	**Rénovation de la zone ERP**			
	Aménagement locaux dédiés aux publics	**174 m²**	**1 300 €/m²**	**226 200 €**
	** Hors traitement des surfaces engazonnées* ** Hors incidences éventuelles des diagnostics à mener dans le cadre de l'étude*			
2	**HONORAIRES :**			**140 000 €**
2.1	Etude de faisabilité		Marché	7 220 €
	Etude de programmation et consultation MOE		Pas compris	
	AMO suivi de chantier		Provision	5 000 €
2.3	Diagnostics techniques divers/étude de sol		Estimation	2 280 €
2.4	Maîtrise d'Œuvre : DIA+BASE+EXE		14,00%	89 180 €
2.5	Ordonnancement Pilotage et Coordination		1,00%	6 561 €
2.6	Coordination Sécurité-Santé		0,70%	4 593 €
2.7	Contrôle Technique		0,80%	5 249 €
2.8	Assurances Dommage Ouvrages + TRC		2,50%	16 403 €
2.9	Révision marchés 2.1 à 2.2 + 2.4 à 2.7		3,00%	3 534 €
3	**TOLERANCES ET REVISIONS :**			**90 500 €**
3.1	Aléas Maître d'Ouvrage		2,00%	12 740 €
3.2	Révision marchés travaux "phase études"		3,00%	19 110 €
3.3	Révision marchés travaux "phase travaux"		3,00%	19 110 €
3.4	Tolérance phase APD		2,00%	12 740 €
3.5	Tolérance ouverture des offres		2,00%	13 250 €
3.6	Tolérance fin de chantier		2,00%	13 515 €
4	**EQUIPEMENTS SPECIFIQUES - DIVERS :**			**2 000 €**
4.1	Raccordements			PM
4.2	Mobiliers			PM
4.3	Déménagements			PM
4.4	Reprographise et publicité			2 000 €
	TOTAL BUDGET GLOBAL OPERATION HORS TAXES :			**869 500 €**
		T.V.A.	***20,00%***	***173 900 €***
	TOTAL BUDGET GLOBAL OPERATION TTC :			**1 045 000 €**

Phase : Etude de faisabilité — *Valeur janvier 2024*



6.3. Scénario 03 – 21 rue des Rustauds à MONSWILLER

BUDGET

SAVERNE - ALIP

Programme Technique Détaillé

1 TRAVAUX :				**191 300 €**
1.1 Rénovation de la zone ERT				
Aménagement second oeuvre locaux existants	**350 m²**	**100 €/m²**	**35 000 €**
Aménagement locaux NON existants, aménagement des grands espaces	**65 m²**	**800 €/m²**	**52 000 €**
Garde-corps terrasse	**30m linéaire**	**150€/m linéaire**	**4 500 €**
1.1 Rénovation de la zone ERP				
Aménagement second oeuvre locaux existants	**38 m²**	**100 €/m²**	**3 800 €**
Aménagement locaux NON existants, aménagement des grands espaces	**120 m²**	**800 €/m²**	**96 000 €**
** Hors traitement des surfaces engazonnées* ** Hors incidences éventuelles des diagnostics à mener dans le cadre de l'étude*				
2 HONORAIRES :				**52 500 €**
2.1 Etude de faisabilité		Marché		7 220 €
Etude de programmation et consultation MOE		Pas compris		
AMO suivi de chantier		Provision		5 000 €
2.3 Diagnostics techniques divers/étude de sol		Estimation		2 280 €
2.4 Maîtrise d'Œuvre : DIA+BASE+EXE		14,00%		26 782 €
2.5 Ordonnancement Pilotage et Coordination		1,00%		1 970 €
2.6 Coordination Sécurité-Santé		0,70%		1 379 €
2.7 Contrôle Technique		0,80%		1 576 €
2.8 Assurances Dommage Ouvrages + TRC		2,50%		4 926 €
2.9 Révision marchés 2.1 à 2.2 + 2.4 à 2.7		3,00%		1 318 €
3 TOLERANCES ET REVISIONS :				**27 200 €**
3.1 Aléas Maître d'Ouvrage		2,00%		3 826 €
3.2 Révision marchés travaux "phase études"		3,00%		5 739 €
3.3 Révision marchés travaux "phase travaux"		3,00%		5 739 €
3.4 Tolérance phase APD		2,00%		3 826 €
3.5 Tolérance ouverture des offres		2,00%		3 979 €
3.6 Tolérance fin de chantier		2,00%		4 059 €
4 EQUIPEMENTS SPECIFIQUES - DIVERS :				**2 000 €**
4.1 Raccordements				PM
4.2 Mobiliers				PM
4.3 Déménagements				PM
4.4 Reprographise et publicité				2 000 €
TOTAL BUDGET GLOBAL OPERATION HORS TAXES :				**273 000 €**
	T.V.A.	***20,00%***	***54 600 €***
TOTAL BUDGET GLOBAL OPERATION TTC :				**330 000 €**

Phase : Etude de faisabilité — *Valeur janvier 2024*



7.FAISABILITÉ CALENDAIRE

7.1. Proposition calendaire site 01

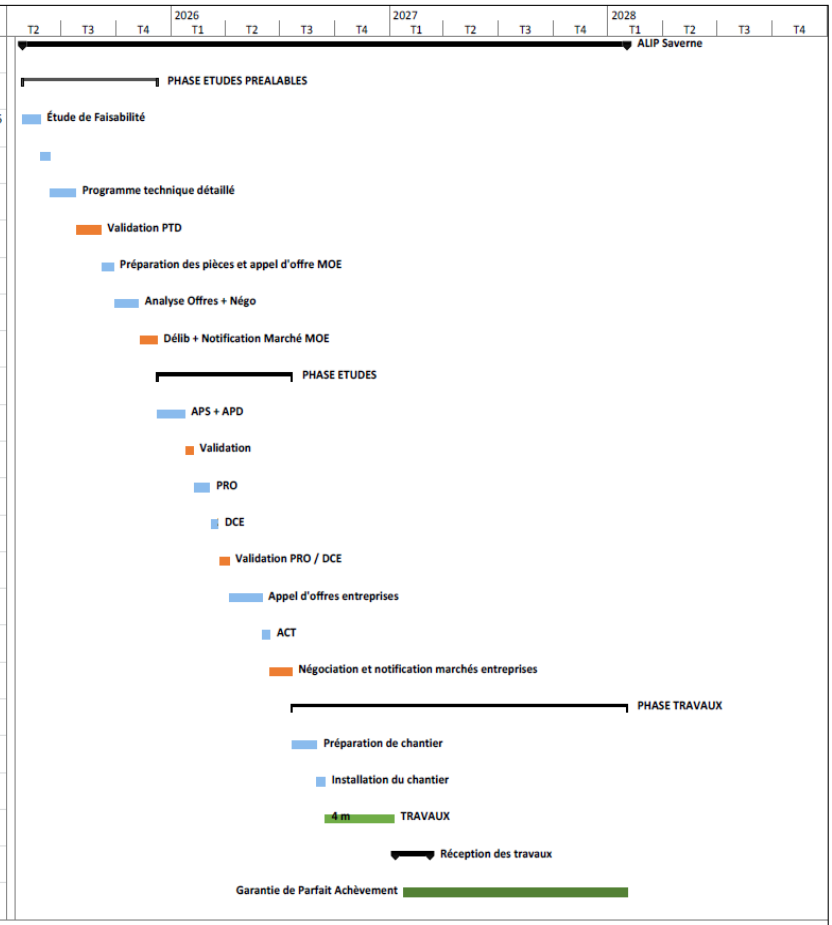
Le calendrier de l'opération est joint en annexe du présent document.

Au vu du montant des travaux estimés, la passation du marché de maîtrise d'œuvre peut être envisagée via un marché à procédure adaptée.

Le planning établi intègre cette hypothèse.

Planning proposé :

N°	Nom de la tâche	Durée	Début	Fin
1	**ALIP Saverne**	**635 jrs**	**Lun 28/04/25**	**Mar 01/02/28**
2	**PHASE ETUDES PREALABLES**	**135 jrs**	**Lun 28/04/25**	**Lun 08/12/25**
3	Étude de Faisabilité	4 sem.	Lun 28/04/25	Mar 27/05/25
4	Validation étude de faisabilité	2 sem.	Mer 28/05/25	Jeu 12/06/25
5	Programme technique détaillé	6 sem.	Ven 13/06/25	Ven 25/07/25
6	Validation PTD	2 sem.	Lun 28/07/25	Ven 05/09/25
7	Préparation des pièces et appel d'offre MOE	15 jrs	Lun 08/09/25	Ven 26/09/25
8	Analyse Offres + Négo	6 sem.	Lun 29/09/25	Ven 07/11/25
9	Délib + Notification Marché MOE	4 sem.	Lun 10/11/25	Lun 08/12/25
10	**PHASE ETUDES**	**150 jrs**	**Mar 09/12/25**	**Mar 21/07/26**
11	APS + APD	6 sem.	Mar 09/12/25	Ven 23/01/26
12	Validation	2 sem.	Lun 26/01/26	Ven 06/02/26
13	PRO	4 sem.	Lun 09/02/26	Ven 06/03/26
14	DCE	2 sem.	Lun 09/03/26	Ven 20/03/26
15	Validation PRO / DCE	2 sem.	Lun 23/03/26	Mar 07/04/26
16	Appel d'offres entreprises	35 jrs	Mer 08/04/26	Lun 01/06/26
17	ACT	2 sem.	Mar 02/06/26	Lun 15/06/26
18	Négociation et notification marchés entreprises	5 sem.	Mar 16/06/26	Mar 21/07/26
19	**PHASE TRAVAUX**	**350 jrs**	**Mer 22/07/26**	**Mar 01/02/28**
20	Préparation de chantier	2 sem.	Mer 22/07/26	Mar 01/09/26
21	Installation du chantier	2 sem.	Mer 02/09/26	Mar 15/09/26
22	TRAVAUX	4 m	Mer 16/09/26	Ven 08/01/27
23	**Réception des travaux**	**41,5 jrs**	**Lun 11/01/27**	**Mar 09/03/27**
31	**Garantie de Parfait Achèvement**	12 m	Lun 25/01/27	Mar 01/02/28

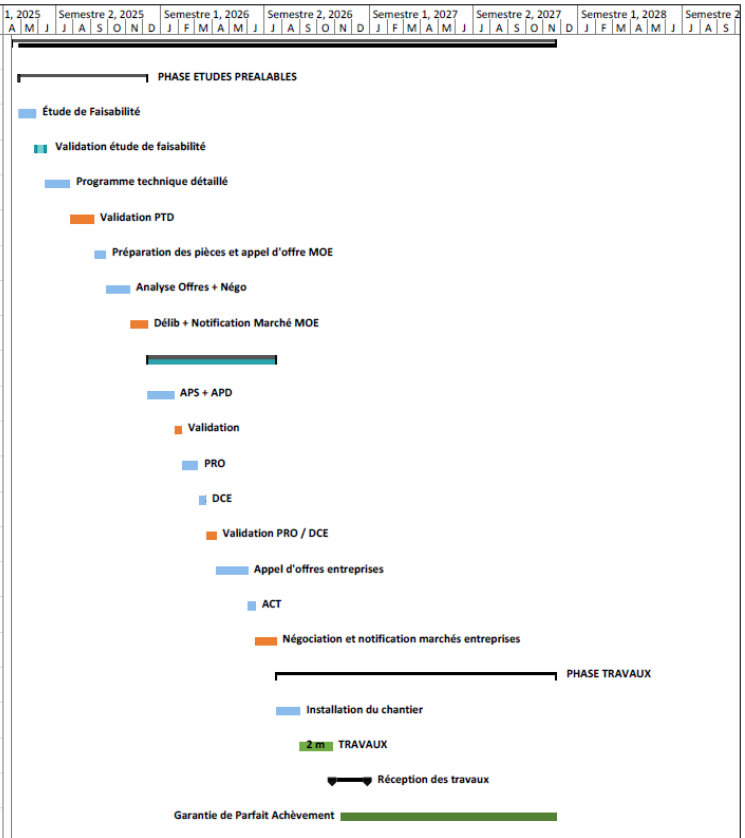


MP Conseil



7.2. Proposition calendaire site 02

N°	Nom de la tâche	Durée	Début	Fin	Prédécesseurs
1	**ALIP Saverne**	**591 jrs**	**Mer 16/04/25**	**Mar 23/11/27**	
2	**PHASE ETUDES PREALABLES**	**135 jrs**	**Lun 28/04/25**	**Lun 08/12/25**	
3	Étude de Faisabilité	4 sem.	Lun 28/04/25	Mar 27/05/25	
4	Validation étude de faisabilité	2 sem.	Mer 28/05/25	Jeu 12/06/25	3
5	Programme technique détaillé	6 sem.	Ven 13/06/25	Ven 25/07/25	4
6	Validation PTD	2 sem.	Lun 28/07/25	Ven 05/09/25	5
7	Préparation des pièces et appel d'offre MOE	15 jrs	Lun 08/09/25	Ven 26/09/25	6
8	Analyse Offres + Négo	6 sem.	Lun 29/09/25	Ven 07/11/25	7
9	Délib + Notification Marché MOE	4 sem.	Lun 10/11/25	Lun 08/12/25	8
10	**PHASE ETUDES**	**150 jrs**	**Mar 09/12/25**	**Mar 21/07/26**	
11	APS + APD	6 sem.	Mar 09/12/25	Ven 23/01/26	
12	Validation	2 sem.	Lun 26/01/26	Ven 06/02/26	11
13	PRO	4 sem.	Lun 09/02/26	Ven 06/03/26	12
14	DCE	2 sem.	Lun 09/03/26	Ven 20/03/26	13
15	Validation PRO / DCE	2 sem.	Lun 23/03/26	Mar 07/04/26	14
16	Appel d'offres entreprises	35 jrs	Mer 08/04/26	Lun 01/06/26	15
17	ACT	2 sem.	Mar 02/06/26	Lun 15/06/26	16
18	Négociation et notification marchés entreprises	5 sem.	Mar 16/06/26	Mar 21/07/26	17
19	**PHASE TRAVAUX**	**300 jrs**	**Mer 22/07/26**	**Mar 23/11/27**	**18**
20	Installation du chantier	2 sem.	Mer 22/07/26	Mar 01/09/26	
21	TRAVAUX	2 m	Mer 02/09/26	Mar 27/10/26	20
22	**Réception des travaux**	**41,5 jrs**	**Mer 28/10/26**	**Lun 28/12/26**	
30	**Garantie de Parfait Achèvement**	12 m	Jeu 12/11/26	Mar 23/11/27	25



MP Conseil

8. CONCLUSION DE LA FAISABILITE SPATIALE DU BATIMENT B

L'option B, correspondant au site situé 21 rue des Rustauds à Monswiller, présente plusieurs atouts notables dans le cadre de la relocalisation de l'ALIP de Saverne. En particulier, elle se distingue par un coût d'opération global plus modéré, notamment grâce à un bâtiment déjà bien équipé, conforme aux exigences de performance énergétique, et nécessitant des aménagements plus légers. De plus, le chantier y serait plus rapide à mettre en œuvre, permettant un déménagement dans des délais plus courts.

Cependant, cette solution pourrait poser certaines contraintes d'exploitation à terme. En effet, dans l'hypothèse où l'ALIP resterait locataire du site, la possibilité de clôturer intégralement la parcelle une exigence en matière de sécurité pour les services accueillant du public pourrait s'avérer limitée ou soumise à conditions. Cette contrainte doit être examinée avec attention au regard des besoins spécifiques du service et de son fonctionnement quotidien. De plus, l'organisation spatiale du site numéro 2 ne permet pas d'accueillir un public vulnérable dans de bonnes conditions sur le site de Monswiller.



9.ANNEXES

- Plans format dwg de chaque site