

Construction de la nouvelle maison de repos

Grez-Doiceau – mai 2019



Commune de Grez-Doiceau

Le cahier des charges initial

A.2.2 OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet une mission complète d'auteur de projet pour la mise en conformité du Home Jean Renard aux nouvelles normes architecturales et de prévention contre l'incendie applicables aux établissements d'accueil des personnes âgées, et l'accroissement de sa capacité.

L'opération implique des démolitions, constructions neuves et potentiellement des rénovations lourdes.

La mission comprend :

- une mission complète d'architecture ;
- une mission d'étude de stabilité ;
- une mission complète d'ingénierie des techniques spéciales (HVAC, électricité, plomberie et sanitaires) et d'acoustique ;
- une mission complète de coordination en matière de sécurité et de santé, relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail, tant pendant la phase d'élaboration du projet de l'ouvrage que pendant sa réalisation ;
- une mission de responsable PEB.

Le Pouvoir Adjudicateur attire l'attention du soumissionnaire sur l'obligation de maintien de l'activité de l'établissement pendant les travaux. Cette contrainte devra être intégrée dans la conception du projet.

Les démarches entreprises: 2013-2018

- 06/02/2014 : Désignation de Osborne pour assistance
- 28/04/2014 : Initiation du marché d'auteur de projets pour la réalisation des travaux de restructuration/construction/extension
- 25/07/2014 : Avis de marché au journal officiel de l'union européenne
- 15/01/2015 : attribution du marché à la sprl ETAU-sa ELLYPS
- 16/07/2015 : Extension de mission pour ETAU (de 86 à 97 lits + 12 résidences services)
- 17/03/2016 : Approbation de l'avant-projet par l'AVIQ
- 01/12/2016 : Octroi du permis d'urbanisme
- 29/05/2017 : Octroi du subside de 6.000.000 €
- 30/11/2017 : Cahier des charges et estimation du marché
- 05/12/2017 : dépôt du projet à l'AVIQ
- Juillet et octobre 2018 : contacts ETAU/AVIQ

Les démarches entreprises: 2019

- 18/01/2019 Réunion au cabinet Gréoli avec David Henrard
- 22/01/2019 Contact avec l'AVIQ pour fixer un rendez-vous
- 25/01/2019 ETAU renvoi l'avant projet présenté à l'AVIQ
- 06/02/2019 Réunion à l'AVIQ
- 27/02/2019 Calcul de révision de prix fourni par ETAU
- 01/03/2019 Première réponse préliminaire de l'AVIQ par mail
- 04/03/2019 Réponse de ETAU envoyé à l'AVIQ
- 14/03/2019 Réunion au SPW pour conseil juridique
- 29/03/2019 Courrier AVIQ (copie via mail)
- 02/04/2019 Point de la situation au conseil de l'action sociale
- 03/04/2019 Confirmation du subside par AVIQ si déplacement
- 04/04/2019 ETAU renvoi des corrections à l'AVIQ
- 29/04/2019 l'AVIQ répond aux dernières corrections

Courrier de l'AVIQ du 29 mars 2019

Objet : *Dossier Projet* – Reconstruction du Home Jean-Renard

Monsieur le Président,

Faisant suite à la réunion qui s'est tenue en nos bureaux avec la Direction des Infrastructures Médico-sociales, aux différents échanges qui en ont résulté, et après concertation avec la Direction des Aînés et la Direction Audit et Contrôle, vous trouverez ci-après les remarques de l'AVIQ sur le projet présenté.

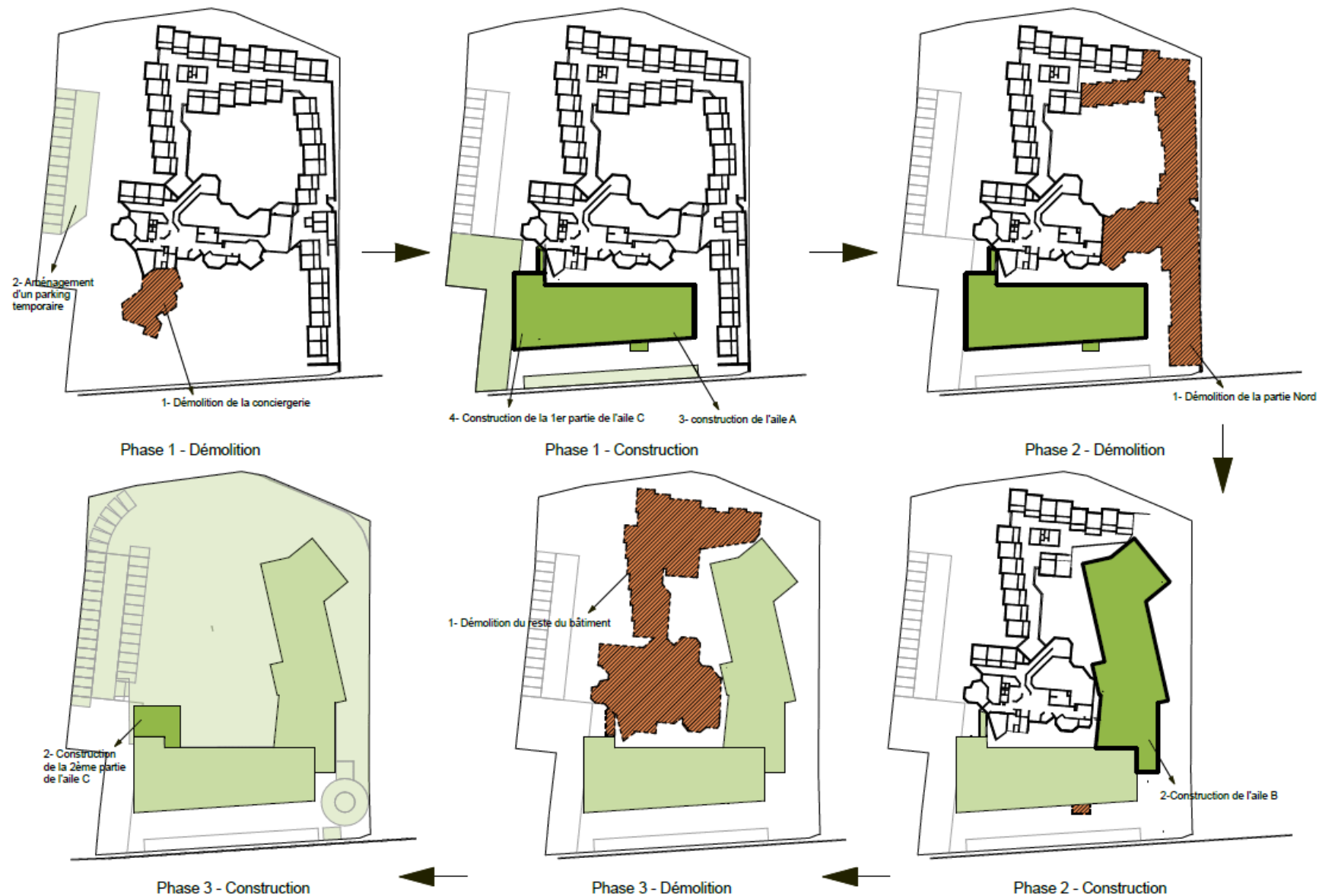
Tout d'abord, la dernière version des plans proposée ne présente pas d'obstacles bloquants. Les remarques qui subsistent sont les suivantes :

- L'accessibilité PMR des salles de bains doit être améliorée afin de garantir les zones d'accès et de transfert sur les appareils sanitaires en toute autonomie. Des solutions ayant été proposées pour lever cette remarque au cours de la réunion, il y a dès lors lieu de représenter des plans adaptés à la Direction des Infrastructures Médico-sociales.
- Les chambres n°24 du 1^{er} étage et 18 du 2^{ème} étage sont situées à plus de 30 m de la première cage d'escalier. En effet, contrairement à ce qui est représenté sur la dernière version des plans, cette distance se mesure à partir de l'endroit le plus défavorable de la chambre.

Ces différents points peuvent être facilement levés moyennant une légère adaptation des plans. La Direction des Infrastructures Médico-sociales se tient à votre disposition pour toute aide que vous estimeriez nécessaire.

Ensuite, étant donné l'ampleur des travaux et la durée de réalisation de ceux-ci, je ne peux vous garantir qu'il n'y aura pas d'obligation à avoir une sous-occupation temporaire, sans diminution du titre de fonctionnement, si les désagréments en termes de nuisances sonores, de poussières ou d'inconfort venaient à être trop importants en cours de chantier. La même décision pourrait également être prise en cas de risque pour la sécurité des résidents. En réponse à votre demande sur les normes spécifiques en la matière, je vous invite à vous référer aux prescriptions de votre coordinateur sécurité santé mais je vous informe qu'une décision de diminution de capacité temporaire pourrait être prise en cas de plaintes de résidents ou des familles ou de constat de manquement à vos obligations qui serait effectué par un agent de l'AVIQ.

Le phasage des travaux et la proximité avec le home



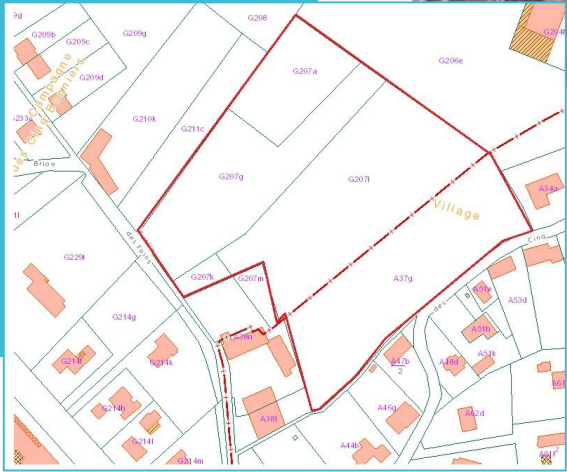
Les constats et risques

- Le projet :
 - Nécessite la destruction complète du home au lieu d'une restructuration/construction/extension
 - Implique un phasage des travaux qui complexifie le projet (durée, coût, implantation du chantier)
 - Nécessite une cohabitation du chantier avec le home durant plusieurs années
 - Rencontre encore des réticences organisationnelles émises par l'AVIQ
- Est en décalage avec le tissu urbanistique tout proche
- Ne permet pas d'extensions futures dû à l'exiguïté du terrain

Motivations du choix d'un nouveau lieu

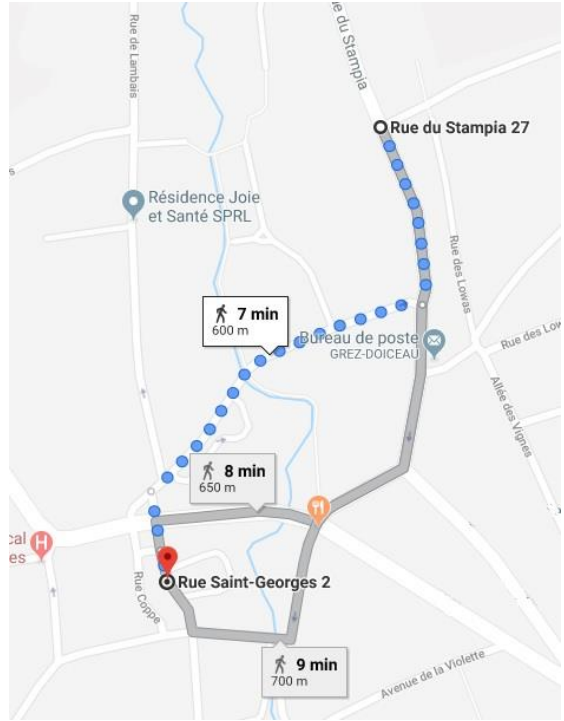
- Un chantier garantissant:
 - La protection des résidents et du personnel durant les travaux
 - Le maintien du service d'accueil
 - Le maintien de l'emploi
- Un terrain plus grand permettant :
 - Un projet plus aéré
 - Une facilité de mise en œuvre du chantier
- Maintenir la proximité par rapport au centre du village
- Un accès aisé autant pour le chantier que pour le futur
- Une intégration urbanistique
- Un potentiel de développement / extension

Surface :
2 hectares
contre 67 ares

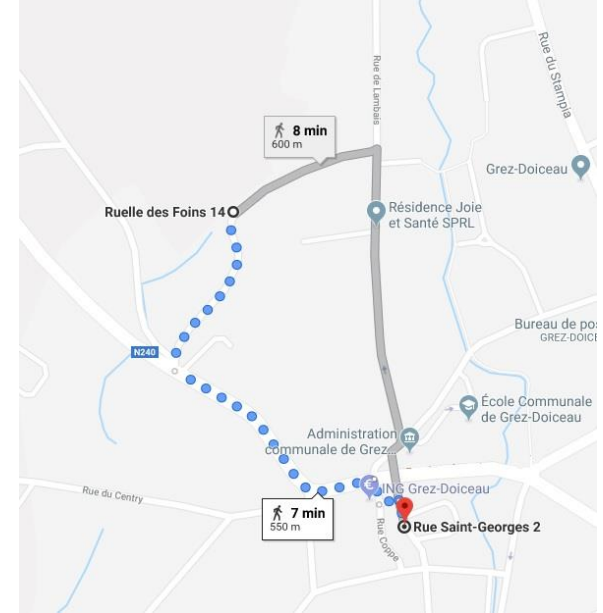


Distances par rapport au centre : 600 m

Situation actuelle



Situation future



Organisation

Encadrement:

- Un groupe de pilotage:
 - Pour assurer un lien étroit entre commune et CPAS
 - Bourgmestre et président de CPAS
 - 2 DG, 2 DF et directeur du home
 - Avec le soutien d'experts:
 - Technique, juridique, gestion de projet
- Le comité des résidents:
 - Pour garantir l'adéquation des besoins
 - Pour bénéficier de l'expérience passée
- Le groupe de travail "Commune / CPAS":
 - Pour informer de l'avancement du projet
 - Pour assurer une transparence dans les choix

Mise en oeuvre:

- Un auteur de projet
- Un entrepreneur
- Une assistance juridique et d'analyse de suivi de chantier

Décisions :

- Changement de lieu d'implantation de la nouvelle maison de repos
- Travail avec un accompagnement juridique, financier et technique dès le début du projet
- Projet uniquement pour Grez-Doiceau (pas d'intercommunale)
- Objectif de construction avant la fin de la législature comme prévu dans l'ancien projet

3 axes de travail :

- Mise en place du nouveau projet:
 - Réactualisation du cahier des charges initial
 - Etablissement d'un plan financier et d'un planning
 - Recherche et désignation d'auteur de projet
 - Recherche et désignation d'un entrepreneur
 - Travaux
- Reprise des accords pour la future maison de repos:
 - Octroi de 16 lits MR (échéance 1/10/19) (*)
 - Octroi de 6 lits MR (échéance 29/09/2020)
 - Octroi de 5 lits CS (échéance 13/11/2020)
 - Octroi du subside régional (6M€)
 - Octroi du subside provincial (250.000€)
- Sauvegarde du home existant (Maintien autant que possible du service existant et préservation du personnel):
 - Dérogation « pompier » (échéance 6/10/2019)
 - Dérogation pour les chambres à plus de 2 lits (échéance 31/12/2019)

NB : le fonctionnement au quotidien doit continuer à être garanti par la poursuite d'investissements en matériel, en entretien et réparations

(*) conditionne l'octroi du subside régional

Les travaux urgents de sauvegarde

- Travaux:
 - Exutoire de fumée
 - Chemin d'évacuation sur le toit avec éclairage de secours et barrières
 - Portes coupe-feu
 - Clapets coupe-feu dans les gaines de distributions d'air
 - Porte d'ascenseur résistance RF30
 - Révision installation électrique
 - Ressource en eau à vérifier

NB: Contrôle régulier des détecteurs et éclairages de secours et organisation d'exercices d'évacuation
- Approche financière:
 - Modification budgétaire en urgence pour prévoir les fonds nécessaires
 - Anticipation des marchés (fiches techniques, cahiers des charges, appel d'offre) avant accord sur le budget en juin.

Conclusion

Ce projet :

- Rentre dans la vision de la nouvelle majorité, à savoir placer le citoyen au centre des préoccupations
- Est synonyme de bonne gouvernance et de gestion publique exemplaire
- A suivi une méthodologie d'écoute et de participation : rencontrer les acteurs, analyser le dossier, décider et informer.