



DIRECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE
Agence des Grands Projets

SECRETARIAT GENERAL – MISSION CINEMA

DPA 2008- 037

OBJET: Approbation des modalités de consultation de six marchés de prestations intellectuelles relatifs à la réhabilitation et à l'extension du cinéma le Louxor 170, boulevard Magenta - 53, boulevard de la Chapelle (10^{ème}).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2004 DPA 303, en date des 15 et 16 novembre 2004, votre Assemblée a approuvé le principe de la réalisation des travaux de réhabilitation et d'extension d'un centre dédié au cinéma et aux musiques nouvelles du « Sud » dans l'ancien cinéma du Louxor (10^{ème}). Elle a également approuvé le principe et les modalités de consultation pour l'attribution de trois marchés de prestations intellectuelles (un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage, un marché de diagnostic du bâti existant, un marché d'étude historique et patrimoniale) selon la procédure d'appel d'offres ouvert.

Par délibération 2005 DAJ 7, en date des 23 et 24 mai 2005, votre assemblée a autorisé M. le Maire de Paris à signer ces marchés.

Par délibération 2007 DPA 88 en date des 26 et 27 mars 2007, votre assemblée a autorisé M. le Maire de Paris à souscrire un avenant n°1 de transfert de prestations complémentaires et d'augmentation de délais au marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage 05/25-068.

Grâce aux études préalables de programmation, l'évolution du projet culturel est aujourd'hui orientée vers les objectifs suivants :

- Conjuguer la restauration du bâtiment le « *Louxor* » en valorisant son patrimoine architectural et culturel avec la préservation de l'activité cinématographique.
- Créer un cinéma de quartier de qualité type art et essai qui réponde à l'objectif avancé d'équilibre financier de fonctionnement et d'exploitation. Les simulations des conditions d'exploitation et de fonctionnement (fréquentation, recettes prévisibles et dépenses de fonctionnement) incitent à constituer une offre diversifiée sur le site qui comprendrait au moins 3 salles de projection de jauges décroissantes.
- Confier l'exploitation de l'équipement cinématographique à un partenaire privé dans le cadre d'une délégation de service public.

Le programme des travaux porte sur la création de trois salles de cinéma répondant aux normes modernes d'exploitation et de fonctionnement. La grande salle historique sera aménagée pour répondre aux exigences actuelles, et sera complétée par la création de deux plus petites salles dans le sous-sol. Cette opération suppose la réhabilitation totale de l'édifice, le confortement de sa structure, la reprise en sous-œuvre de l'ossature actuelle et

l'aménagement d'un nouveau niveau de sous-sol sur la totalité de la parcelle. A terme, l'équipement représenterait une surface totale d'environ 2.500 m2 hors œuvre.

La réalisation de cette opération requiert l'assistance d'un maître d'œuvre.

Par délibération 2007 DPA 163, M. le Maire de Paris a approuvé le programme, ainsi que le principe et les modalités de passation du marché de maîtrise d'œuvre correspondant selon la procédure de l'appel d'offres restreint.

Néanmoins, compte tenu du calendrier de l'opération, et sans attendre la désignation du maître d'œuvre par votre assemblée, il vous est proposé la passation de six marchés de prestations intellectuelles nécessaires au suivi de l'opération et ce, dès le début des études de maîtrise d'œuvre :

1) le premier marché concerne la mission de **contrôle technique**. Cette prestation est obligatoire pendant les études de maîtrise d'œuvre et porte sur l'ensemble des ouvrages existants ou provisoires liés à l'opération (bâtiments, équipements, échafaudages, ...) et comprend les missions suivantes :

- mission **L** portant sur la solidité des ouvrages et des équipements indissociables ;
- mission **S** portant sur les conditions de sécurité des personnes dans les constructions ;

ainsi que les missions complémentaires :

- mission **P1** relative à la solidité des éléments d'équipement non indissociablement liés.
- mission **F** relative au fonctionnement des installations.
- mission **Pha** relative à l'isolation acoustique des bâtiments.
- mission **Th** relative à l'isolation thermique et aux économies d'énergie.
- mission **Hand** relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées.
- mission **LE** relative à la solidité des existants
- mission **Av** relative à la stabilité des avoisinants.
- mission **GTB** relative à la gestion technique du bâtiment.
- mission **HYS** relative à l'hygiène et à la santé dans les bâtiments.
- Mission **PV** relative au rattachement des procès verbaux (PV) d'essais d'installation et de réception des équipements;

2) le deuxième marché concerne la **mission de coordination (de la sécurité et de protection de la santé)** SPS rendue obligatoire par décret d'application n°93-1159 du 26 décembre 1994 relatif à l'intégration de la sécurité et à l'organisation de la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé lors d'opérations de bâtiments.

Du fait de l'importance de la sécurité liée à la nature et l'ampleur des travaux à réaliser sur cette opération, il s'agit d'une mission de catégorie 1, comprenant un titulaire et deux suppléants durant les phases de conception et de réalisation .

3) le troisième marché concerne la **mission de coordination en matière de systèmes de sécurité incendie** (SSI) .
Le marché comprend les missions suivantes :

- M1 : Examen des documents des Avant-projets Sommaire (APS) et Détaillé (APD) afin d'établir et de mettre à jour le cahier des charges fonctionnel du SSI ;
- M2 : Vérification du permis de construire ;
- M3 : Examen des documents d'études de projet (PRO) et du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et émission d'avis écrits sur les offres de travaux
- M4 : Examen des documents d'exécution en phase travaux et émission d'avis écrits
- M5: Coordination des interventions des différentes entreprises concernées par le SSI pendant le chantier.
- M6 : Etablissement et mises à jour du dossier d'identité du SSI ;
- M7 : Etablissement du procès-verbal de réception technique ;

- M8 : Participation et représentation du maître de l'ouvrage aux visites des commissions (sécurité, ...) pour l'ouverture de l'établissement ;
- M9 : Suivi du délai de garantie de parfait achèvement ;
- M10 : Formation du personnel ;
- M11 : Elaboration du cahier des charges de maintenance du SSI.

4) Le quatrième marché concerne une mission **d'études relative à l'exploitation et à la maintenance du bâtiment.**

En l'état actuel du projet, il apparaît aujourd'hui indispensable d'inclure, dès la conception même des ouvrages l'intervention d'un spécialiste de l'exploitation et de la maintenance dans le souci de faire en sorte que les coûts futurs de l'exploitation et de la maintenance de l'établissement rénovée soient parfaitement maîtrisés et que l'exploitant puisse prendre en main le bâtiment et ses équipements nouvellement livrés avec une organisation adaptés à son évolution.

Aussi, il vous est proposé la passation d'un marché de prestations intellectuelles, objet de la présente délibération, pour la réalisation d'une étude sur l'organisation et le suivi de l'exploitation et la maintenance du bâtiment ainsi rénové.

Cette mission devra ainsi être opérationnelle dès la début des études du maître d'œuvre et permettre de cibler au mieux, outre les dispositions à prendre pour des coûts d'utilisation minimisés et une gestion bien appréhendée, les éléments (matériaux, appareillages, dispositions techniques) les plus adaptés pour le respect des dispositions environnementales et des nouvelles réglementations thermiques très contraignantes en matière d'économie d'énergie.

Cette étude qui doit ensuite se poursuivre jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement des travaux, portera sur l'ensemble de la maintenance des équipements techniques du bâtiment ainsi que sur les services aux occupants tels que le nettoyage, le gardiennage, entre autres exemples. Elle se divise en trois éléments de mission :

- définition du programme organisationnel de l'exploitation et la maintenance future du bâtiment ;
- préparation des contrats d'exploitation et de maintenance ;
- suivi de l'exploitation – maintenance.

5) Le cinquième marché concerne une mission **d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination.**

En l'état actuel du projet, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'envisager de confier à un spécialiste une mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (O.P.C) dans le but d'assurer une parfaite organisation, et coordination entre des corps d'état traditionnels et des corps d'état techniques très spécialisés ainsi qu'une planification rigoureuse des travaux.

Compte tenu de l'ensemble de éléments précédemment évoqués, il vous est donc proposé de procéder à la passation de ces cinq marchés de prestations intellectuelles sur appels d'offres ouverts européens, conformément aux dispositions des articles 33, 40 et 57 à 59 du Code des Marchés Publics.

6) Enfin, le sixième marché concerne une mission **d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.**

En effet, compte tenu de la complexité de cette opération, cet assistant spécialisé aidera la Direction du Patrimoine et de l'Architecture dans la conduite de l'opération, notamment dans l'organisation, la coordination des études de conception et la planification générale de l'opération. Il procédera également à des analyses techniques et économiques approfondies de façon à préparer les décisions de la Maîtrise d'Ouvrage et assistera la Ville de Paris dans le suivi des travaux, etc.

Le marché comprendra ainsi trois missions :

M1 : Organisation de projet, Etat des lieux
M2 : Assistance au maintien des objectifs du maître d'ouvrage
M3 : Contrôle des prestations de l'équipe de conception
M4 : Pilotage spécifique

Ce marché sera de type forfaitaire et comportera une partie à prix unitaires.

Il vous est donc proposé de procéder à la passation de ce marché de prestations intellectuelles sur appels d'offres ouverts européens, conformément aux dispositions des articles 33, 40 et 57 à 59 et 77 du Code des Marchés Publics.

La dépense prévisionnelle d'investissement de l'opération est estimée à **24.035.000** euros TTC en date de valeur avril 2007, provisions pour aléas comprises, soit **26.599.931** euros, **arrondi à 26.600.000 euros TTC** en valeur revalorisée aux dates d'engagement de crédits (soit un coût final estimé de **29.100.000** euros).

Le coût estimé de l'ensemble des six marchés précités s'élève à : 1.267.000 euros TTC valeur engagement et s'inscrit dans le budget de l'opération indiqué ci-dessus.

J'ai donc l'honneur de demander à votre assemblée :

1. d'approuver les modalités de passation de cinq marchés de prestations intellectuelles relatifs aux missions de contrôles techniques, de coordination sécurité et protection de la santé (SPS), de coordination Sécurité Incendie (SSI), d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination des travaux (OPC) et d'assistance à l'Exploitation - maintenance en vue de la réhabilitation et de l'extension du cinéma Le Louxor - 170 boulevard Magenta-53 boulevard de La Chapelle (10^{ème}) selon la procédure de l'appel d'offres ouvert conformément aux articles 33, 40 et 57 à 59 du Code des Marchés Publics pour la réalisation de cette opération ou, dans le cas où les marchés n'ont fait l'objet d'aucune offre ou d'offres inappropriées au sens de l'article 35-II-3°, ou encore si les offres sont irrégulières ou inacceptables au sens de l'article 35-I-1° du Code des Marchés Publics et dans l'hypothèse où la Commission d'Appel d'Offres déciderait qu'il soit procédé à des marchés négociés, d'autoriser le lancement de procédures négociées conformément aux articles 35-I-1° ou 35-II-3°, 59, 65 et 66 du code précité .
2. d'approuver les modalités de passation d'un marché de prestations intellectuelles pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de la réhabilitation et de l'extension du cinéma Le Louxor - 170 boulevard Magenta-53 boulevard de La Chapelle (10^{ème}) selon la procédure de l'appel d'offres ouvert conformément aux articles 33, 40, 57 à 59 et 77 du Code des Marchés Publics pour la réalisation de cette opération. ou, dans le cas où le marché n'a fait l'objet d'aucune offre ou d'offres inappropriées au sens de l'article 35-II-3°, ou encore si les offres sont irrégulières ou inacceptables au sens de l'article 35-I-1° du Code des Marchés Publics et dans l'hypothèse où la Commission d'Appel d'Offres déciderait qu'il soit procédé à un marché négocié, d'autoriser le lancement d'une procédure négociée conformément aux articles 35-I-1° ou 35-II-3°, 59, 65 et 66 du code précité .
3. d'imputer les dépenses correspondantes au chapitre 23, article 2313, rubrique 314, mission 02000-99-010 du Budget d'Investissement de la Ville de Paris, exercices 2008 et ultérieurs, sous réserve de la décision de financement.

Je vous prie Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris