

Service instructeur : sous-direction de l'immobilier

25 novembre 2021

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'AGENCE
POUR L'ENSEIGNEMENT FRANÇAIS A L'ETRANGER**

DU JEUDI 25 NOVEMBRE 2021

QUESTIONS DIVERSES

Origine de la demande : FAPEE

Question n° 2.1 :

Lycée français de Madrid : le dérapage du coût du projet immobilier de 2,2 M€ (soit une hausse de 36% !) secoue la communauté scolaire. Quelles explications peuvent être apportées par le service immobilier de l'AEFE ?

Réponse :

L'opération de restructuration du pôle secondaire du lycée français de Madrid, constitue la dernière tranche du schéma directeur de restructuration du site de Conde de Orgaz.

Inscrite à la programmation du SPSI 2016/2020, le marché de maîtrise d'œuvre attribué en avril 2018 à l'équipe franco-espagnole composée des agences Alberto Campo Baeza et Laps Architecture totalisait un montant de 9 M€ HT travaux.

Le projet initial comprenait la construction de trois bâtiments distincts sur trois zones différentes du terrain d'assiette : le CDI, le bâtiment scientifique et la rénovation partielle des locaux existants dédiés au secondaire, ainsi que le gymnase.

Compte tenu de l'impossibilité de réaliser concomitamment la construction des trois bâtiments en site occupé, ainsi que pour permettre l'étalement de la dépense, une mise en œuvre par phases successives a été décidée. Le budget de la partie CDI première tranche du projet, a ainsi pu être individualisé pour un montant de 2M€ HT travaux. La seconde phase est alors estimée à un montant de 4,7 M€ HT travaux sur un total initial de 9M€ HT travaux.

Le Conseil d'Administration de l'AEFE a voté le 14 mars 2019 la validation de la première tranche opérationnelle.

A la remise de l'APS, l'estimation de la maîtrise d'œuvre présente un dépassement important de la phase 2 évaluée à 5,9 M€HT soit un dépassement de +25, 53% pour cette seconde phase.

Afin de rester dans le budget initial, et permettre la validation de la phase d'étude, la maîtrise d'ouvrage a demandé à la maîtrise d'œuvre de revoir son projet. Celle-ci a proposé un certain nombre de modifications consistant à modifier les contours de l'opération et à revoir le niveau de prestations de certains aspects du projet.

A la remise de l'APD en décembre 2019, la maîtrise d'œuvre a remis une estimation qui évolue une nouvelle fois à la hausse, sans modification toutefois du montant de la part CDI de la phase 1.

Cette évolution s'explique par :

- l'agrandissement nécessaire du périmètre de la partie réhabilitée pour respecter des dispositions réglementaires en vigueur (incendie, ventilation et accessibilité),
- le souhait du lycée de revenir sur les orientations prises en phase APS, en ne renonçant pas au projet d'aménagement des espaces extérieurs,
- par une évolution substantielle des coûts de construction.

L'estimation définitive de la phase APD est portée à 6,2MT travaux soit une augmentation de + 36% pour la phase 1 et 2 par rapport au budget initial.

En mai dernier, les services centraux ainsi que la direction de l'établissement ont fait le choix de maintenir la qualité du programme d'opération plutôt que d'accepter une réduction consistante du programme initial qui aurait permis de rester dans le coût d'objectif premier.

Il est donc proposé de poursuivre, dès les autorisations administratives obtenues, la construction du CDI, et de réaliser le bâtiment scientifique ainsi que la rénovation des locaux existants à la suite.

La dernière phase comprenant la construction du gymnase est reportée et pourra être programmée dans le cadre du prochain SPSI en cours d'élaboration.