

PARTAGE D'EXPÉRIENCE

LE PÉRISCOLAIRE DE CHATEAU-SALINS

Le témoignage du Maître d'Ouvrage : Gaétan Benimeddourène, maire de Château-Salins

// Le choix du site

Le site idéal était disponible et propriété communale, à savoir un terrain à l'intérieur du domaine scolaire. La parcelle du projet est dans le même îlot que l'école maternelle et primaire, ce qui permet aux enfants de se rendre au périscolaire par le coeur d'îlot, en toute sécurité.

// L'organisation pour le suivi du projet est interne

Le maire a fait le choix de ne pas s'adjoindre les compétences d'un assistant à maîtrise d'ouvrage. Il a organisé le suivi en interne en répartissant les tâches. Il s'est lui-même occupé de la définition des besoins et du budget prévisionnel nécessaire au programme, la directrice générale a rédigé les pièces administratives, un conseiller était en charge du suivi du chantier.

// la démarche participative

La directrice du périscolaire s'est fortement impliquée pour définir les besoins initiaux qui ont permis de rédiger un programme au plus juste des besoins.

Des articles dans la presse et le bulletin local ont permis d'informer la population sur le projet en cours de réalisation.

Le projet a été présenté au stade de l'Avant Projet Sommaire aux co-financeurs, aux maires des communes signataires du Contrat Enfance Jeunesse, à divers services (DDAS, PMI du Conseil Général, DDJS, etc.).

Cette réunion avec les services était l'occasion de vérifier que les obligations liées aux constructions accueillant des enfants étaient bien intégrées.

// Les exigences du programme

La commune a précisé dans le programme que le bâtiment devrait intégrer les principes définis par la démarche de la Haute Qualité Environnementale, en plus de l'exigence d'intégration urbaine et de l'obligation d'implanter le bâtiment dans l'angle entre la bibliothèque et l'école.

// Les compétences demandées à l'équipe de maîtrise d'œuvre

La commune a précisé qu'elle avait des attentes environnementales, demandé des compétences pluridisciplinaires nécessaires à la réalisation d'un projet environnemental : gestion économe de l'énergie, économie de la construction, aménagement urbain.

Le maître d'ouvrage a exigé que le mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre soit un architecte.

// La procédure de choix de maîtrise d'œuvre

Au regard du montant prévisionnel des travaux, à savoir 1 000 000 € HT, le montant des honoraires de maîtrise d'œuvre était inférieur au seuil du concours. La passation du marché de maîtrise d'œuvre s'est déroulée en marché à procédure adaptée (M.A.P.A.).

Trente sept candidats ont remis un dossier, après examen, trois ont été retenus. Après entretiens avec deux équipes, l'Atelier A4 a emporté le marché.

// Le choix de l'équipe la plus appropriée

Le maître d'ouvrage a retenu l'équipe qui lui semblait avoir les compétences et les références appropriées à leurs attentes. Il s'est orienté vers l'équipe dont l'offre était la plus satisfaisante et non pas la moins disante.



FINANCEMENT

Le plan de financement

Coût de l'opération :

1 363 289€ HT financé à 39% sur fonds propres et 61% de subventions réparties de la manière suivante :

- 378 000 € HT de la C.A.F.

- 228 000 € HT de l'Etat

- 200 000 € HT de la Région

- 8 000 € HT env. parlementaire

- 30 000 € HT FEDER en attente

ETAPES

Le temps nécessaire pour les
étapes du projet : 3 ans

Réflexions préalables et
définition du programme
début 2008

Choix maîtrise d'œuvre
décembre 2008

Permis de Construire
avril 2009

Début du chantier
décembre 2009

Réception
avril 2011

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
BP 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

EN SAVOIR +

Consultez l'Observatoire
des constructions
publiques en Lorraine
sur le site
caue57.com/collectivites

// Les missions confiées au maître d'œuvre

L'ensemble des missions ci-dessous représente 13,17 % du montant des travaux :

- Mission de base + EXE complète (l'architecte dessine les détails d'exécution).
- Mission complémentaire : mission OPC (ordonnancement-pilotage-coordination) qui a pour objet d'harmoniser les travaux en phase de réalisation.
- Mission pour constitution d'un dossier de demande de subventions FEDER.

// Les difficultés rencontrées

Lors de la réalisation des travaux, des difficultés sont apparues avec certaines entreprises qui n'avaient pas les capacités demandées.

Aucun niveau d'exigence acoustique n'était fixé au programme, ni de compétences d'acousticien dans l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les panneaux acoustiques situés au plafond, respectueux de la réglementation, se sont avérés insuffisants lors de l'occupation des locaux par les enfants. Un acousticien a été mandaté pour réaliser des mesures et des panneaux acoustiques complémentaires ont été ajoutés sur les murs pour améliorer le confort des utilisateurs.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
BP 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

• octobre 2012 •

PARTAGE D'EXPÉRIENCE

LE PÉRISCOLAIRE DE CHATEAU-SALINS

Le témoignage du Maître d'Œuvre : Laurent Kowalski, architecte, Atelier A4 (Metz)

// L'implication du maître d'ouvrage

Pour aboutir à un bon projet, il faut que le maître d'ouvrage soit impliqué autant que le maître d'œuvre.

// La mission EXE (études d'exécution et de synthèse) confiée à l'architecte

Le degré de performance thermique demandé est tel, qu'il est fondamental de maîtriser chaque détail afin d'assurer une bonne étanchéité à l'air du bâtiment. Confier la mission EXE à l'architecte, c'est lui donner les moyens de dessiner chaque détail d'exécution.

// L'implication du maître d'œuvre pour le dossier FEDER

Dans ce projet, le maître d'ouvrage a souhaité que le maître d'œuvre s'occupe de la constitution du dossier de demande de subvention FEDER qui n'était pas prévu initialement. Le maître d'ouvrage a rémunéré les heures passées.

// La démarche participative

En phase de conception du projet : réunion avec la directrice du périscolaire. Au moment de la mise en service du bâtiment, les explications sur le bon fonctionnement du bâtiment ont été données aux utilisateurs, ainsi que les fiches d'entretien.

// La prise en compte du coût global

La prise en compte du coût global dans le choix des équipements et matériaux pour limiter les frais en phase d'exploitation.

Le choix d'une couverture en zinc qui aura une durée de vie de 60 ans plutôt qu'un bac acier qui aurait dû être remplacé tous les 20 ans. L'investissement initial est plus important avec le zinc mais au regard du coût global sur la durée de vie du bâtiment, il est plus avantageux que le bac acier.

Le choix d'un sol caoutchouc nécessite un investissement initial plus important mais il a une durée de vie bien plus élevée (environ 30 ans) qu'un sol en PVC (10 ans).

// Les trois aspects environnementaux forts du projet

Un bâtiment très étanche à l'air, identique au niveau d'un bâtiment passif.

Un bâtiment très bien isolé : menuiseries triple-vitrage, 50 cm de ouate de cellulose en toiture. Des matériaux sains et recyclables (zinc, béton, bois, sol caoutchouc, peintures en phase aqueuse).

// Le choix des entreprises

Contribuer au développement du tissu local des entreprises c'est bien, à condition que les entreprises aient les capacités et la technicité nécessaires à la réussite du projet.

Le choix de certaines entreprises locales s'est avéré risqué : les compétences nécessaires n'étaient pas toujours présentes.

// Les difficultés rencontrées

En phase réalisation, certaines entreprises retenues initialement n'étaient pas suffisamment compétentes au regard des travaux à réaliser.

