



## PARTAGE D'EXPÉRIENCE

# L'ÉCOLE DU PARC DE FARÉBERSVILLER

Le témoignage du Maître d'Ouvrage : Laurent Kleinhentz, maire de Farébersviller et les services de la mairie

### // Une étude de sol nécessaire

Du fait de la forte déclivité du terrain et des sous-sols instables par ailleurs sur le territoire communal, une étude de sol préalable a été réalisée.

### // Le choix du site au cœur du projet de rénovation urbaine

Le site a été retenu pour deux raisons principales : au cœur de la cité, il limite les déplacements en voiture et le bâtiment participe au projet urbain. Les travaux de rénovation urbaine portés par la commune et retenus par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) ont pour objet de créer un nouvel axe structurant dans la cité, à proximité de l'école.

### // La volonté d'être accompagné

Le recours à l'assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) est une évidence pour le maître d'ouvrage au regard de l'importance de cette opération.

Les missions confiées représentent 1,1% du montant des travaux : la rédaction du programme, l'enveloppe prévisionnelle de l'opération, l'organisation du concours et le suivi des études et des travaux.

### // La réunion de chantier hebdomadaire complétée par une réunion des élus

L'organisation interne du suivi du projet conditionne la maîtrise du projet par le maître d'ouvrage.

La présence du maître d'ouvrage à toutes les réunions de chantier est assurée par l'adjoint en charge des bâtiments publics et du responsable des services techniques. D'autre part, les décisions à prendre ou les problèmes à résoudre tout au long du projet se font collégialement lors d'une réunion hebdomadaire en mairie avec les adjoints concernés, le maire et le directeur général des services.

### // La procédure de concours

Au regard de l'estimation du montant des honoraires de maîtrise d'œuvre, la procédure ad hoc était le concours.

Pour mémoire, 66 candidats ont déposé un dossier et après examen des dossiers, 3 ont été admis à concourir et donc présenter une esquisse de projet.

### // Les critères bien définis pour faciliter le choix du maître d'œuvre

Les critères de jugement étaient complets :

- la capacité des équipes en particulier sur les aspects environnementaux et d'insertion urbaine.
- la qualité des références présentées (architecturale, technique, etc.)
- l'adéquation de l'équipe candidate à l'échelle et l'économie de l'opération,
- la capacité de l'équipe à travailler en équipe pluridisciplinaire et sur des projets d'importance équivalente.

### // L'analyse des candidatures : un travail long mais nécessaire

L'analyse des dossiers par la commission technique est très longue mais facilite ensuite l'examen des dossiers par le jury.

La première réunion du jury a tout de même nécessité une journée de présence pour examiner la soixantaine de dossiers. La seconde réunion du jury a nécessité une demi-journée pour analyser et débattre des trois esquisses.

## FINANCEMENT

### Le plan de financement

Coût de l'opération :

8 000 000 € HT dont :

5 272 000 € HT sur fonds propres  
et subventionné à 34% :

- 1 577 000 € HT

Conseil Général 57 (PACTE)

- 835 000 € HT Etat (DETR-ANRU)

- 200 000 € HT (Région Lorraine)

- 116 000 € HT

Communauté de Communes de  
Freyming-Merlebach (FSIC)

## ETAPES

### Les étapes du projet

Définition du programme  
2008

Choix du maître d'œuvre  
juin 2009

Permis de Construire  
mars 2010

Début du chantier  
octobre 2010

Réception  
février 2013

## 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](http://caue57.com/collectivites)

### // Les exigences détaillées dans le programme pour faciliter la sélection des candidats

Le programme était détaillé tant du point de vue des besoins fonctionnels, que des attentes qualitatives du maître d'ouvrage. Les attentes essentielles étaient :

- L'insertion urbaine pour contrebalancer l'effet «cité»,
- L'optimisation du coût global (réduction des coûts en phase exploitation),
- La fonctionnalité optimale (rationaliser les distributions, faciliter les dessertes et limiter les circulations,
- La qualité environnementale : performance thermique, solutions respectueuses de l'environnement et peu énergivores.
- La préservation de la santé des occupants (bonne qualité de l'air).

### // La transparence des critères de sélection

Tous les critères de sélection sur les compétences des candidats étaient précisés dans l'avis de concours, permettant aux équipes de maîtrise d'œuvre candidates de constituer des dossiers au plus juste des attentes du maître d'ouvrage.

### // Les missions confiées au maître d'œuvre

L'ensemble des missions ci-dessous représente 11,47 % du montant des travaux :

- Mission de base + Mission EXE complète (l'architecte dessine les détails d'exécution).
- Missions complémentaires : consultant Qualité Environnementale du Bâtiment, consultant acoustique, assistance pour la signalétique, le choix du mobilier et son agencement.

### // La démarche participative

Pour définir les besoins au stade du programme, le maître d'ouvrage a travaillé avec l'Education Nationale (inspecteur de circonscription et conseiller pédagogique), les équipes éducatives (directeurs et enseignants) et les parents d'élèves. L'information de la population s'est faite au travers d'articles dans la presse, le bulletin local et lors d'une réunion publique.

### // Les difficultés rencontrées

Il n'y a pas eu de situation de blocage car les difficultés techniques ont été traitées au fur et à mesure lors de réunions hebdomadaires.

La principale difficulté a été financière car des travaux non prévus ont été imposés par le bureau de contrôle (au regard de la qualité des sous-sols et de la forte pente du terrain naturel) et les aides financières initialement envisagées ne se sont pas toutes concrétisées.

## 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](mailto:contact@caue57.com)  
[www.caue57.com](http://www.caue57.com)

## PARTAGE D'EXPÉRIENCE

# L'ÉCOLE DU PARC DE FARÉBERSVILLER

Le témoignage du Maître d'Œuvre : Dominique Weber, architecte, agence dwpa, architectes (Strasbourg)

### // Un maître d'ouvrage bien conseillé

Etant donné l'ampleur du projet (4 000 m<sup>2</sup>), le maître d'ouvrage s'est appuyé sur les compétences externes d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (A.M.O.) pour la définition du programme, l'organisation de la procédure de choix de maîtrise d'œuvre et pour le suivi du chantier.

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

Aujourd'hui, pour atteindre les performances environnementales, il est indispensable de soigner les détails (en particulier pour assurer l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment). Confier la mission EXE à l'architecte, c'est lui donner les moyens de dessiner chaque détail d'exécution, de lui permettre de maîtriser le choix des produits et de comparer les propositions faites par les entreprises avec les choix du projet.

### // La démarche participative à chaque étape du projet

Les futurs utilisateurs et le gestionnaire ont assisté à une réunion à chaque étape du projet (Esquisse, Avant Projet Sommaire, Avant Projet Définitif). Une réunion spécifique a eu lieu pour le mobilier.

Des visites de chantier ont été menées avec les élus du Conseil Municipal et les utilisateurs. Avant la mise en service, une réunion de présentation du fonctionnement du bâtiment sera organisée.

### // Les choix réalisés en faveur du coût global pour limiter les frais d'exploitation

- Les menuiseries extérieures sont en aluminium ce qui réduit l'entretien.
- Les toitures terrasses sont végétalisées, ce qui protège l'étanchéité et prolonge sa durée de vie.
- Les hauts-jours apportant de l'éclairage naturel à l'arrière des salles pour limiter l'usage de l'éclairage artificiel.

### // Les aspects environnementaux forts du projet

- Un bâtiment à Très Haute Performance Énergétique par rapport à la réglementation thermique de référence (2005) avec un gain de 26 % par rapport à la consommation de référence indiqué par la réglementation.
- Un travail sur l'éclairage naturel pour limiter les consommations énergétiques par des patios dans les circulations et des puits de lumières dans les salles de classes.
- La mise en œuvre de matériaux écologiques et recyclables (ossature bois, bardage mélèze).
- La gestion de l'eau de pluie par une toiture végétalisée semi-extensive, la présence de noues végétalisées et un bassin de rétention paysager.
- Une gestion technique centralisée pour faciliter la gestion du bâtiment.
- Une ventilation double-flux à récupération de chaleur à 80 %.

### // Une gestion technique centralisée (GTC) et un comptage détaillé

Pour un équipement de grande dimension comme celui-ci, le relevé des compteurs d'électricité, de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'eau froide peut permettre de détecter des dysfonctionnements et d'y remédier.

Pour optimiser les équipements techniques, la gestion de certains éléments comme la ventilation, l'éclairage, les stores et le chauffage sont centralisés.

Dans un autre projet de maison de l'enfance (Batzendorf), après deux ans de réglages, la consommation d'énergie a été réduite de 10% par rapport aux objectifs BBC. Attention, cela nécessite que les sous-compteurs soient suffisamment nombreux et positionnés de manière pertinente.



## EN SAVOIR +

Consultez l'Observatoire  
des constructions  
publiques en Lorraine  
sur le site  
[caue57.com/collectivites](http://caue57.com/collectivites)

### // Maître d'ouvrage et maître d'Œuvre, une complémentarité affichée

En phase de chantier, il est primordial que le maître d'ouvrage soit présent aux réunions, car c'est lui qui peut réaffirmer sa volonté de maître d'ouvrage, avec l'appui du maître d'œuvre, face aux entreprises.

### // Les difficultés rencontrées

En phase conception, le choix des matériaux a nécessité des échanges avec le maître d'ouvrage pour valider des matériaux écologiques comme des menuiseries Aluminium plutôt qu'en PVC ou l'emploi du bois.

En phase réalisation :

- Le respect des matériaux prescrits et des détails d'exécution.
- La propreté du chantier (tri des déchets).
- L'étanchéité à l'air.

En phase exploitation :

Une grande sensibilisation des utilisateurs sera nécessaire pour qu'ils intègrent le fonctionnement éco-responsable d'un bâtiment tel que celui-ci.

## 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](mailto:contact@caue57.com)  
[www.caue57.com](http://www.caue57.com)