

Projet d'extension du groupe scolaire

Conseil municipal du 8 décembre 2022

Introduction

- ▶ Avec l'accroissement démographique communal, les besoins d'accueil des enfants de maternelle et primaire évoluent. Les bâtiments actuels ne sont pas adaptés aux effectifs actuels et futurs en terme de surface, de fonctionnalité et d'organisation.
- ▶ Après plusieurs étapes d'accompagnement de la commune, de travail, diagnostic, ateliers, la commune a décidé de construire une extension du groupe scolaire
 - ▶ Accueil des enfants dans de meilleures conditions
 - ▶ Libération d'espaces pour d'autres usages (administratif, intergénérationnel)
- ▶ Il s'agit aujourd'hui de valider l'équipe de maître d'œuvre qui travaillera sur le projet d'extension du groupe scolaire

Sommaire

- ▶ Historique
- ▶ Retour sur les étapes de l'accompagnement de la SEMBREIZH
- ▶ Le financement et le cadre juridique
- ▶ Le contenu du projet
- ▶ Le MOE retenu

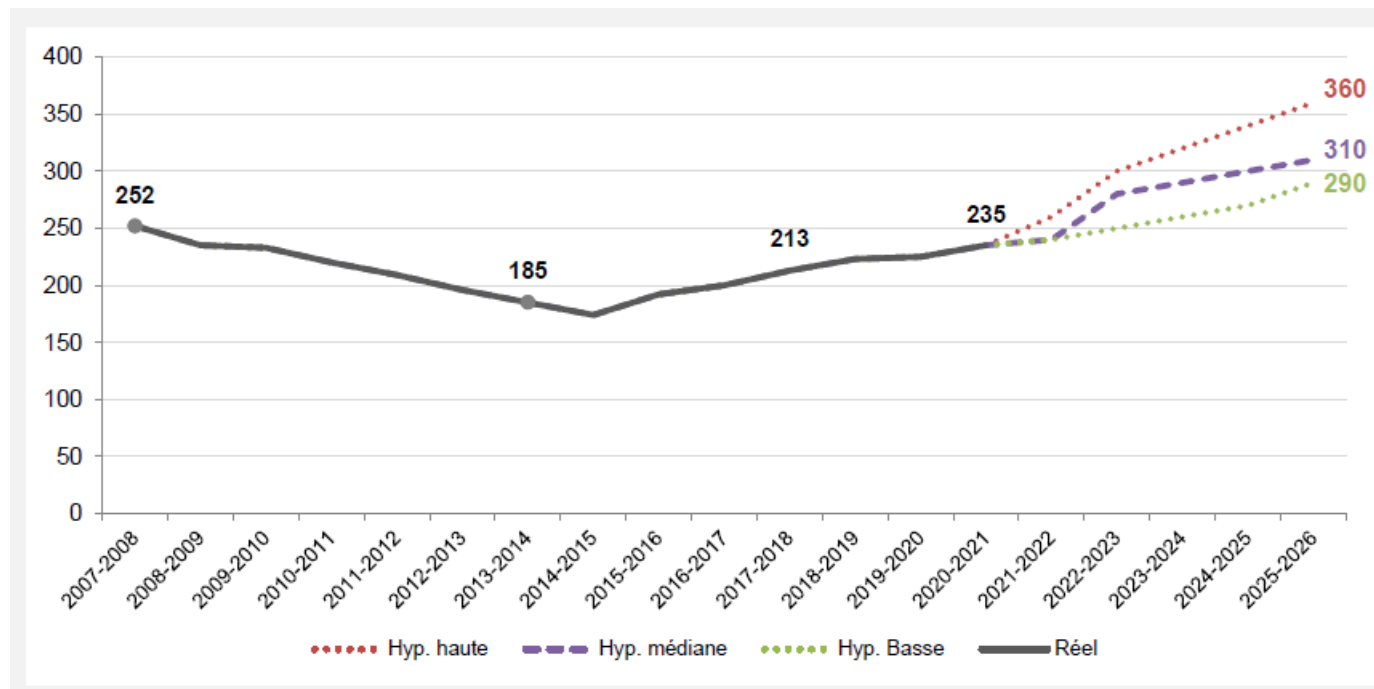
Historique du projet

- ▶ 2018/2019 : Démarche participative de réflexion sur les équipements communaux engagée par la précédente équipe municipale avec le cabinet Prigent
 - ▶ vision plus large des équipements publics et de la centralité de l'école / ALSH et ses impacts suivant 3 scénarios
 - ▶ Identification des axes prioritaires de développement
- ▶ 2020 : Arrivée de la nouvelle équipe municipale et poursuite de la réflexion avec le cabinet Prigent sur un 4^{ème} scénario avec construction d'une nouvelle école et création d'un pôle socio-culturel
 - ▶ Objectif : avoir l'ensemble des possibilités technico économique afin de s'orienter vers le meilleur choix
 - ▶ Compte tenu du contexte économique les élus ont fait le choix de se diriger vers une extension et rénovation de l'école existante
- ▶ 2021 : étude de l'Audiar qui confirme l'étude démographique de Prigent avec une croissance démographique impactant l'école et les services périscolaires (cantine, garderie, ALSH) et nécessitant de se projeter sur les locaux
- ▶ 21 octobre 2021 : Validation à l'unanimité en conseil municipal du lancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage
- ▶ Décembre 2021 : Choix de la Sembreizh pour définir le programme (surface et fonctions) en concertation et recruter le maître d'oeuvre

Etude Prigent en 2019



Etude de l'AUDIAR 07/2021



- ▶ Sur hypothèse moyenne, environ 75 élèves en plus, soit 3 classes supplémentaires => manque 2 à 3 classes
- ▶ Sur hypothèse basse : environ 55 élèves en plus, soit 2 classes supplémentaires => manque 1 à 2 classes

- ▶ Rentrée 2022 : 235 élèves

Accompagnement de la SEMBREIZH

Etape 1 : Diagnostic et définition des besoins

Etape 2 : Scénarios et faisabilité

Etape 3 et 4 : Pré-programme et Programme détaillé

Etape 5 : Choix du concepteur

Etape 1 :

Diagnostic et définition des besoins

► Diagnostic

- diagnostic foncier/ABF/PLUI
- Diverses études techniques (cartographies sol, réseaux, accessibilité, opportunité chaudière bois, audit énergétique...)

► Ateliers de recueil des besoins des usagers

- 1er groupe : Directrice, enseignants, Atsem et parents d'élève
- 2ème groupe : Périscolaire + ALSH
- 3ème groupe : Parents via un questionnaire (mot cartable)
- 4ème groupe : Entretien + Maintenance

► Echange en copil avec école, agents, élus sur les besoins

Exemple diagnostic Centre de loisirs

Centre de loisirs Diagnostic fonctionnel

Centre de loisirs et garderie

Salle d'activité 1 (gr)
Espace polyvalent d
Impossibilité de sé
activités simultanée

Centre de loisirs

Salle d'activité 2 (pe)
Espace polyvalent d

Temps d'accueil

Sanitaires
Deux toilettes adul
pour les enfants.

Mercredi → Environ 40 enfants
Vacances → entre 30 et 50 enfants (maximum 60 sur certains jours au cours de la période estivale)

Entrée
Espace étroit et liné

Points de vigilance à prendre en compte

Cuisine
Espace trop exiguë
qui ne doit pas être

Situation géographique : Le centre de loisirs est assez excentré du reste des lieux d'activité → environ 20 minutes à pieds de l'espace de sport

Généralités
Isolation phonique
doivent être silencie

Insonorisation : Aujourd'hui le bâtiment résonne beaucoup ce qui ne permet pas la bonne mise en place d'activité ou de temps de repos (sieste) qualitatif pour les plus jeunes. L'insonorisation participe tant au confort des adultes qu'à celui des enfants.

Rythme : Le rythme des petits et celui des grands n'est pas le même. Des espaces dédiés sont donc dans l'idéal à envisager.

Sanitaires : Vieillissant et en petite quantité

Centre de loisirs Conclusion

Objectifs et besoins

- 1 Augmenter la capacité d'accueil du centre de loisirs
- 2 Répondre à un besoin d'espaces dédiés : Un accueil et un lieu pour s'isoler avec les parents/bureau de directeur, Un espace dédié pour le personnel + vestiaire, Un linéaire de porte manteau plus important
- 3 Faciliter la proximité avec les autres équipements
- 4 Favoriser la mutualisation des espaces avec les autres équipements
- 5 Faciliter l'accès et le stationnement pour les parents et les visiteurs
- 6 Permettre une utilisation des extérieurs été comme hiver
- 7 Réhabiliter le bâtiment (en maison des associations intergénérationnelle ?)

Diagnostic espaces scolaires

Objectifs et besoins

- 1 Anticiper l'arrivée et l'accueil de nouveaux enfants (+2 classes ?)
- 2 Réunir tous les espaces liés à la maternelle (plus de classe dans le préfabriqué)
- 3 Créer des espaces à une juste mesure (2 dortoirs, sanitaire supplémentaire)
- 4 Prévoir une salle des ATSEM qui permet la préparation des activités et le stockage des outils
- 5 Proposer un local à vélos/poussettes à l'extérieur de la structure.
- 6 Créer des espaces à une juste mesure (agrandir le préau +sanitaires à l'étage...)
- 7 Prévoir une salle pour les médecins (infirmerie)
- 8 Créer une salle dédiée aux professeurs (salle des professeurs + espace pour les repas)
- 9 Penser des espaces d'atelier entre les salle de classes, pour un travail en demi-groupe
- 10 Prévoir l'accès à la cours de récréation élémentaire pour un véhicule de service

Diagnostic garderie

Objectifs et besoins

- 1** Eviter la mutualisation des espaces de restauration et de halte garderie
- 2** Aménager un bureau d'accueil à l'entrée de la structure (surveillance des enfants et accueil des parents).
- 3** Agrandir l'espace de réserve et de stockage (optimiser les rangements).
- 4** Adapter les toilettes et le mobilier à l'âge des enfants.
- 5** Penser un accès sur une cours de récréation direct afin de faciliter les jeux en extérieur et leur surveillance.

Diagnostic restauration scolaire

Objectifs et besoins

- 1** Agrandir l'espace de réserve et de stockage (optimiser les rangements).
- 2** Adapter les toilettes et le mobilier à l'âge des enfants.
- 3** Penser l'insonorisation des réfectoires.
- 4** Prévoir un restaurant scolaire pour 300 repas par jours en deux services.
- 5** Favoriser la mutualisation des espaces.
- 6** Prévoir une aire de livraison pour le dépôt des plats

Diagnostic technique

- ▶ Nouvelle architecture électrique à envisager
- ▶ Questionnement sur les solutions de chauffage du nouveau bâtiment (idem bâtiment actuel ? Indépendant ?)
- ▶ Améliorer les locaux techniques (lingerie, chaufferie)

Synthèse des besoins

- ▶ Répondre à l'accroissement des effectifs scolaires et périscolaires
- ▶ Répondre à la mutualisation future
- ▶ Meilleur outil pour les agents et enseignants
- ▶ Meilleur confort pour les élèves
- ▶ Répondre à la problématique sanitaire de la cuisine
- ▶ Libérer du foncier
- ▶ Sobriété énergétique et coût de fonctionnement
- ▶ Projet en participatif

Etape 2 : scénarios

- ▶ Etablissement de scénarios pour
 - ▶ valider les objectifs et les enjeux
 - ▶ établir la faisabilité avec les données entrées = Implantation, surfaces, équipements
 - ▶ recueillir les besoins en accessibilité, circulation, organisation fonctionnelle
 - ▶ rationaliser les besoins surfaciques pour minimiser les coûts d'investissement
 - ▶ définir le choix du type de cuisine, les emplacements fonctionnels (accueil, parcours, position suivant les journée type etc..)
- ▶ Présentation des scénarios en comité technique (Directrice, agents, élus, parents volontaires)
- ▶ Présentation des scénarios en comité de pilotage (tous les élus)

Etapes 3 et 4 : Pré-programme et programme détaillé

- ▶ Définition des éléments techniques du cahier des charges :
 - ▶ Attentes qualité du bâti, types de matériaux, énergie
 - ▶ Précision sur les fiches techniques détaillées par espace
 - ▶ Rationnel : surface et mutualisable
 - ▶ Ajustements du programme
- ▶ Phase de rédaction des éléments juridiques nécessaires au recrutement du MOE :
 - ▶ Rédaction du programme
 - ▶ Cahier des charges
 - ▶ Règlement avec critères de sélection
 - ▶ Définition du type de marché adapté au projet
- ▶ Définition des objectifs généraux du projet
 - ▶ de l'ambition environnementale, de la sobriété énergétique et architecturale
 - ▶ de la démarche participative attendue
 - ▶ du budget

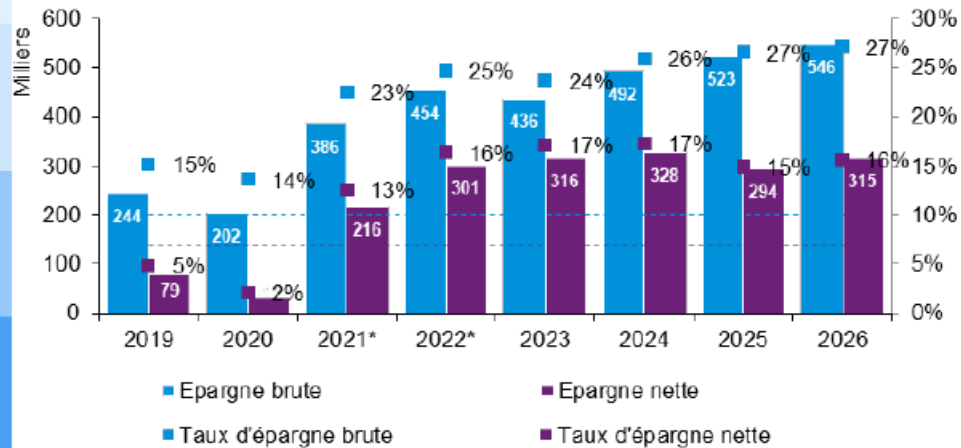
Financement et cadre juridique

- ▶ Cadre juridique
 - ▶ Souhait des élus d'éviter les procédures de concours (incidence délai et surcoût, ouverture à l'international)
 - ▶ Nécessite de contraindre les honoraires de MOE sous le seuil de 215 000€ HT
 - ▶ Procédure dite « adaptée »
- ▶ Etude KPMG réalisée en mars 2022
 - ▶ Capacité d'emprunt communale évaluée à 3 millions d'euros sans contraindre le fonctionnement ni réduire le train d'investissement normal
 - ▶ Depuis, hausse des énergies et fournitures, hausse des traitements des agents
 - ▶ capacité d'emprunt à revoir

Etude KPMG

Analyse financière prospective Scénario 2 : Reste à charge de 3 M€

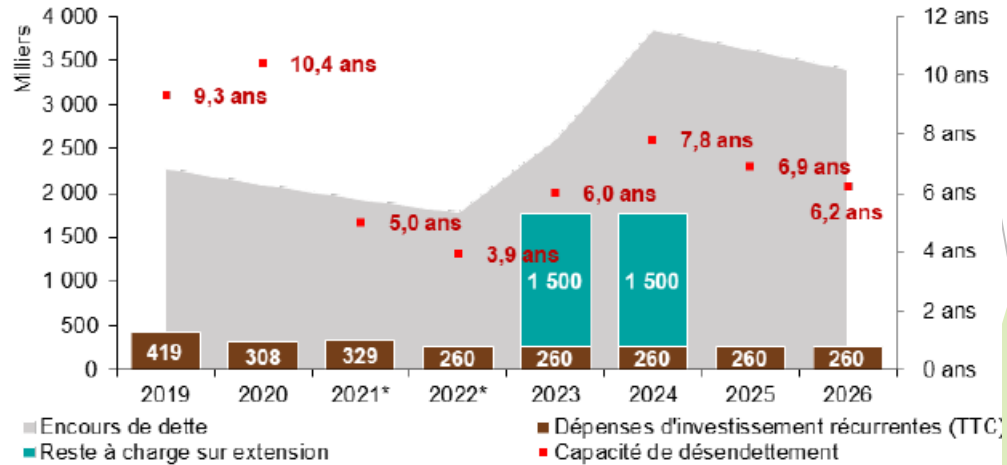
> Évolution prévisionnelle de l'épargne (2019 à 2026, k€ et % des RRF)



Une épargne maintenue à des niveaux satisfaisants malgré un recours à l'emprunt supérieur au scénario 1

- Dans ce scénario, le besoin d'emprunt serait majoré de +1M€ par rapport au scénario précédent, et majorerait les annuités de la dette de l'ordre de +58 k€ à horizon 2026.
- Malgré cet impact, l'épargne nette serait maintenue autour de 300 k€, soit 16% des recettes de fonctionnement.

> Effort d'investissement et niveau d'endettement (En k€ et en années, 2019 à 2026)



Un capacité de désendettement qui atteindrait 7 ans sur les années 2024 et 2025

- La hausse du besoin d'emprunt par rapport au scénario précédent, face à des niveaux d'épargne similaires, entraîne également une hausse de la capacité de désendettement. Elle atteindrait le seuil de 7 ans pour les années 2024 et 2025, avant de redescendre à horizon 2026.

Budget du projet

Coût travaux	1 925 000,00 €
Travaux (dont espaces extérieurs)	1 750 000,00 €
Révision (4% par an)	175 000,00 €
Honoraires	230 400,00 €
Maîtrise d'œuvre	200 650,00 €
Contrôle technique 1%	17 500,00 €
SPS 0,7%	12 250,00 €
Frais divers	43 843,20 €
Assurances dommage ouvrage	15 843,20 €
Etudes géotechniques et autres	15 000,00 €
Raccordement réseaux	13 000,00 €
Total HT	2 199 243,20 €
TVA 20%	439 848,64 €
Total TTC	2 639 091,84 €

Plan de financement

Première version à préciser

Total à financer	2 199 243,20 €
DETR ou DSIL	700 000,00 €
Reste à charge avant fonds de concours	1 499 243,20 €
fonds de concours métropolitain	749 621,60 €
Reste à charge	749 621,60 €

A étudier : CAF, ADEME, Département

Aménagement parvis et espaces publics pris en charge par la PPI voirie

Contenu de la consultation

Généralités

Consultation de maîtrise d'œuvre en procédure adaptée ouverte.
Date et heure limite de réception des candidatures : **Mercredi 11 novembre 2022**

Délai prévisionnel de la procédure de sélection du concepteur :

- Remise candidature : Septembre 2022
- Visite avec les candidats admis à remettre une offre : fin septembre 2022
- Remise offres : fin octobre 2022
- Notification marchés : décembre 2022

Objet de la consultation

La présente consultation vise une mission de maître d'œuvre pour le projet d'extension du groupe scolaire Les Boschaux et de création d'un espace périscolaire-extrascolaire à Saint-Armel. L'opération intègre :

- Création d'un nouveau service de restauration
- Création de salles d'enseignements et locaux associés
- Création ALSH
- Démarche participative avec les citoyens durant les phases de conception et réalisation
- Faisabilité énergétique

Forme du groupement

- Architecte (sera obligatoirement le mandataire du groupement)
- VRD
- Structure bois
- Fluides (CVC/CFO/CFA/plomberie)
- Thermique et environnement
- Economiste de la construction
- Acoustique
- OPC
- Cuisiniste
- Démarche participative

Critères d'analyses

Valeur Technique → 60%

Qualité de la méthodologie et des moyens dédiés aux missions, au vu des objectifs du programme : méthodologie et organisation pour chaque des phases, management du groupement, gestion de la coactivité, démarche participative → 25%

Qualité de la méthodologie et des moyens au contrôle des délais et de l'enveloppe financière → 5%

Cohérence de la proposition de rémunération de chaque compétence au regard de chaque élément de mission en prenant en compte le programme et son degré de complexité. → 10%

Adéquation des engagements d'intention de projet permettant de répondre aux enjeux environnementaux du programme. → 20%

Prix des prestations → 40%

Etape 5 : Choix du concepteur

- ▶ Ouverture du marché en juillet 2022
 - ▶ Réception de 23 candidatures
 - ▶ Analyse des offres
 - ▶ Présélection de 4 candidats sur leur capacité à mener le projet et références
 - ▶ Visite du site avec les 4 candidats admis à remettre une offre
 - ▶ Analyse des offres
 - ▶ Audition des candidats le 17/11 par le comité technique (agents, parent, élus, Bruded, sembreizh)
 - ▶ Remise des offres finales pour le 25/11
 - ▶ Nouvelle analyse des offres
 - ▶ Présentation en copil/CAO pour validation le 1^{er} décembre
 - ▶ Délibération en conseil municipal le 8 décembre

Candidats retenus à l'issue de la pré-selection

- ▶ DEAR (Rennes)
- ▶ DRODELOT (Nantes)
- ▶ FABER (Chateaubourg)
- ▶ FARO (Nantes)

- ▶ Candidats ayant de nombreuses références en :
 - ▶ construction école, cantine avec réflexion poussée sur la qualité énergétique du bâti
 - ▶ chantier en site occupé,
 - ▶ matériaux biosourcés (bois, terre crue, paille),
 - ▶ Démarche participative

Synthèse après auditions



Collectif FARO

Propose une concertation et une démarche participative qui correspond aux attentes de la collectivité (7 ateliers avec 4 en phase de conception et 3 en réalisation)
Montant d'honoraire au-delà du max. autorisé par la procédure d'achat du CCP (MAPA)
 Développe beaucoup le volet environnemental dans sa note méthodologique.

Drodelot

Propose une concertation et une démarche participative qui est peu développée avec uniquement 3 ateliers en phase conception.
 Propose un montant d'honoraire conforme à la procédure d'achat du CCP (MAPA)
 Développe bien le volet environnemental dans sa note méthodologique.

DEAR

Propose une concertation et une démarche participative qui est peu développée avec uniquement 2 ateliers en phase conception.
 Propose un montant d'honoraire conforme à la procédure d'achat du CCP (MAPA)
 Développe peu le volet environnemental dans sa note méthodologique.

Faber (anciennement Louvel)

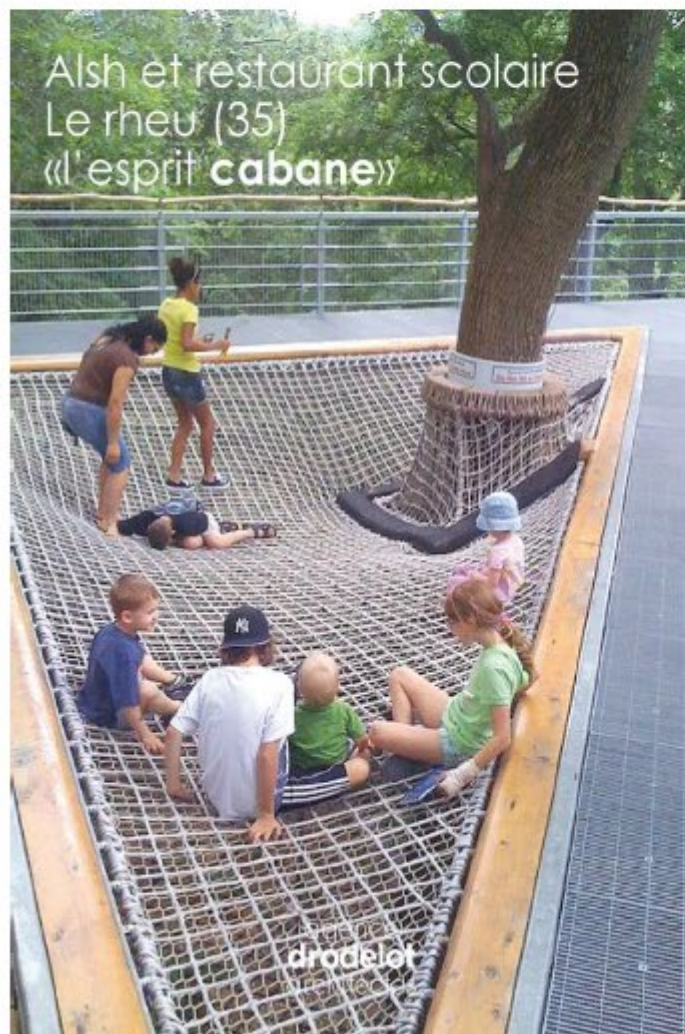
Propose une concertation et une démarche participative qui correspond aux attentes de la collectivité.
 Développe beaucoup le volet environnemental dans sa note méthodologique.

Critère 1 : Valeur Technique					
Sous critères	1.1_Qualité de la méthodologie et des moyens dédiés aux missions, au vu des objectifs du programme : méthodologie et organisation pour chacune des phases, management du groupement, gestion de la coactivité, démarche participative_25 points	1.2_Qualité de la méthodologie et des moyens au contrôle des délais et de l'enveloppe financière_5 points	1.3_Cohérence de la proposition de rémunération de chaque compétence au regard de chaque élément de mission en prenant en compte le programme et son degré de complexité_10 points	1.4_Adéquation des engagements d'intention de projet permettant de répondre aux enjeux environnementaux du programme_20 points	Note_60 points
Collectif FARO	18,75 /25	3,75 /5	5,00 /10	15,00 /20	42,50 /60
	Satisfaisant	Satisfaisant	Moyennement satisfaisant	Satisfaisant	
Drodelot	25,00 /25	3,75 /5	7,50 /10	15,00 /20	51,25 /60
	Très satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	
DEAR	18,75 /25	3,75 /5	7,50 /10	15,00 /20	45,00 /60
	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	
Faber	18,75 /25	3,75 /5	7,50 /10	20,00 /20	50,00 /60
	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	

Critère 2 : Prix des prestations (inclus démarche participative)			
Sous critère	Prix de l'offre HT	Prix de l'offre TTC	Notes_40 points
Collectif FARO	232 025,02 € HT	278 430,02 € TTC	30,14 /40
Drodelot	200 650,00 € HT	240 780,00 € TTC	34,85 /40
DEAR	174 815,00 € HT	209 778,00 € TTC	40,00 /40
Faber	198 775,00 € HT	238 530,00 € TTC	35,18 /40

Synthèse (inclus démarche participative)			
Synthèse finale	Classement final	Conclusion du représentant du pouvoir adjudicateur	Note globale_100 points
Collectif FARO	4	Non retenu	72,64 /100
Drodelot	1	Retenu	86,10 /100
DEAR	2	Non retenu	85,00 /100
Faber	3	Non retenu	85,18 /100

Drodelot architectes ALSH et restaurant scolaire – Le Rheu (35)



- Synergie entre le groupe scolaire et l'ALSH.
- Mutualisation des équipements
- Intégration cohérente avec les existants bâti et végétal
- Démarche environnementale affirmée
- Matériaux biosourcés, bois massif de structure, planchers de bois lamellé-collé, murs porteurs composés de bois et de briques de terre crue
- Démarche participative auprès des enfants



Drodelot architectes Ecole – Betton (35)



Ecole des omblais
Betton (35)
«un trait d'union»



- Construction d'un restaurant scolaire de 200 places avec distribution par self pour les élémentaires et réhabilitation de l'école maternelle de 6 classes. Aménagement extérieur comprenant la création d'un parvis et d'une aires de stationnement paysagée.
- Mise en place d'un PCI (processus de conception intégré) qui a fait l'objet de nombreuses réunions en phases de conception pour définir un projet appropriable par tous.
- Travaux en site occupé qui se sont déroulés en trois phases de travaux successives.



Planning

