



FINANCEMENT

Le plan de financement

Coût de l'opération :

1 995 000€ HT, dont 399 000€ HT
sur fonds propres et subvention-
né à 80 % :

- 629 000 € HT CAF
- 410 000 € HT Département 57
- 316 000 000 € HT FEDER
- 150 000 € HT Etat (FNADT)
- 91 000 € HT Etat (ADEME -
PREBAT)

ETAPES

Les étapes du projet

- Définition du programme
2007
- Choix du maître d'œuvre
2008
- Permis de Construire
2009
- Début du chantier
2009
- Réception
2010

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

PARTAGE D'EXPÉRIENCE LE MULTI-ACCUEIL DE YUTZ

Le témoignage du Maître d'Ouvrage : Marcelle BRIER, vice-présidente de la Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville, en charge de la petite enfance et ses services.

// La définition des besoins du territoire

Une réflexion préalable sur les besoins en accueil petite enfance a été menée avec la Fédération des Œuvres Laïques.

// Le choix du site

Le quartier Olympe a pour vocation d'accueillir des jeunes ménages, par conséquent beaucoup d'enfants.

// La volonté politique initiale de mener un projet environnemental

Construire un projet écologique c'est offrir un confort de vie aux occupants. Pour le maître d'ouvrage, ce sont des économies financières de fonctionnement pour toute la durée de vie du bâtiment. C'est donc un investissement avantageux sur le long terme.

Symboliquement, cet aspect qualitatif et environnemental est très important pour le maître d'ouvrage s'agissant du premier équipement de petite enfance construit par la collectivité.

// Le comité de pilotage du projet

Constitué de la Caisse d'Allocations Familiales, de la Protection Maternelle et Infantile du Conseil Général, aux côtés de la Communauté d'Agglomération d'élus, des services techniques et du service petite enfance. Le comité a validé chaque phase du projet.

// L'appropriation d'expériences acquises

Pour bien définir les besoins d'un multi-accueil, le comité a visité des structures petites enfances et a échangé avec les maîtres d'ouvrage et les usagers.

// Une démarche participative

Tout au long du projet, le comité de pilotage a émis des avis depuis la définition des besoins jusqu'au projet final, comme pour le choix du mobilier et des couleurs des espaces. Le projet a été présenté aux autorités ayant un avis à donner au permis de construire.

// Un programme détaillé pour coller à la réalité des besoins

Réalisé en interne, il définit au plus juste les exigences du maître d'ouvrage concernant les aspects environnementaux, les surfaces et le budget prévisionnel en cohérence avec le niveau de performance demandé.

Les risques majeurs d'un budget prévisionnel trop éloigné du budget nécessaire sont :

- le renoncement à des aspects qualitatifs
- le basculement en procédure de concours de maîtrise d'œuvre qui contraint le maître d'ouvrage à recommencer toute la procédure et perdre beaucoup de temps.

// L'évolution des besoins est intégrée

L'augmentation de la fréquentation est envisagée à long terme, c'est pourquoi la possibilité d'extension a été demandée dès l'esquisse, facilitant les travaux ultérieurs.

// La volonté de maîtriser les coûts d'exploitation

La bonne définition des besoins initiaux et la réponse architecturale appropriée ont permis dans ce projet de contenir les frais d'exploitation (personnel et consommations).

// La transparence des critères de sélection

Tous les critères de sélection concernant les compétences des candidats (énoncés ci-dessus) étaient précisés dans l'avis public à la concurrence, ce qui permet aux équipes de maîtrise d'œuvre candidates de regrouper les compétences attendues.

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

Pour la première phase de sélection, les critères étaient, entre autres, les suivants :

- qualité architecturale des références
- compétences et moyens dans le domaine environnemental, technique, pilotage.

Dans la seconde phase, les critères de jugements des esquisses étaient surtout techniques :

- la qualité architecturale
- la qualité fonctionnelle
- le mémoire HQE, en particulier la maîtrise de l'énergie
- la pérennité des matériaux et la maintenance du bâtiment.

// La remise de prestations précises pour faciliter la comparaison des équipes

Un règlement de consultation définit précisément les pièces graphiques et écrites à fournir en précisant les formats.

Une note sur la démarche environnementale proposée et ses conséquences sur la maîtrise de l'énergie était demandée.

// La projection des références pour faciliter la sélection (1^{ère} phase)

Au regard du nombre de candidats (23), il est indispensable, pour l'efficacité dans l'examen des dossiers en réunion de jury, d'exiger une version électronique pour pouvoir projeter les références.

// La remise de prestations (2^{ème} phase) pour visualiser les projets potentiels

L'estimation du montant des honoraires de maîtrise d'œuvre étant sous le seuil du concours fixé par le code des marchés publics (fixés à l'époque à 206 000 € HT), la procédure ad hoc était une procédure adaptée.

La décision de retenir 6 équipes avec une remise d'esquisse a permis de visualiser un nombre conséquent de réponses architecturales.

// Les missions confiées au maître d'œuvre

Les honoraires représentent 13,4 % du montant des travaux pour :

- la mission de base + la mission EXE (l'architecte dessine les détails d'exécution).
- la mission Ordonnancement-Pilotage-Coordination (l'architecte définit les phases d'interventions des entreprises).

// Les difficultés rencontrées

Elles sont d'ordre technique. Il est nécessaire de prévoir un chantier un peu plus long car certains aspects environnementaux sont encore nouveaux, comme le temps de séchage de la ouate de cellulose projetée.

PARTAGE D'EXPÉRIENCE LE MULTI-ACCUEIL DE YUTZ

Le témoignage du Maître d'Œuvre : Jean-Philippe Donzé, architecte, agence Mil Lieux (Nancy)

// Le maître d'ouvrage a des compétences en interne

Dans ce projet, le maître d'ouvrage était bien structuré en interne avec des services techniques compétents pour rédiger le programme voulu par les élus et mener la procédure de choix de maître d'œuvre. Sinon, il est préférable qu'il demande conseils en externe à des professionnels (assistant à maîtrise d'ouvrage, C.A.U.E., association A&CP) pour :

- bien cadrer leurs attentes et les aider à définir un programme précis, mûri par les élus.
- choisir la bonne procédure pour le choix du maître d'œuvre et éviter de perdre du temps en cas de non respect de la procédure ad hoc.

// Attention aux évolutions majeures de programme en cours de projet

Le programme est le document de référence de tout projet architectural. C'est à partir des données contenues dans le programme que le projet est conçu.

Certaines exigences, ont un impact sur l'estimation du coût du projet. Si le maître d'ouvrage souhaite simplement respecter la réglementation ou s'il souhaite un bâtiment plus performant, cette donnée doit être prise en compte dans l'estimation de l'enveloppe financière initiale pour ne pas risquer de s'orienter vers la mauvaise procédure de choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Pour ce projet, le passage du respect de la réglementation thermique de base à un Bâtiment Basse Consommation (BBC) a été validé par le maître d'ouvrage et a fait l'objet d'un avenant.

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

Aujourd'hui, le degré de performance thermique et environnemental demandé est tel qu'il est fondamental de maîtriser chaque détail afin d'assurer notamment la bonne étanchéité à l'air du bâtiment. Confier la mission EXE à l'architecte, c'est lui donner les moyens de dessiner les détails d'exécution et de maîtriser le choix des produits mis en œuvre pour respecter les engagements fixés par le maître d'ouvrage.

// L'importance du suivi du bâtiment par des outils de mesure

Pendant la durée de vie du bâtiment mais en particulier les premières années, il est nécessaire d'effectuer les réglages pour optimiser les équipements qui sont de plus en plus sophistiqués.

Ces outils de mesures sont à intégrer dès la phase de conception pour permettre un suivi tout au long de la durée de vie du bâtiment.

Ces outils sont un investissement rentable car les mesures permettront d'identifier des dysfonctionnements, d'améliorer les performances du bâtiment et de diminuer les consommations.

// Ne pas négliger le temps nécessaire au montage de dossiers annexes, à la demande du maître d'ouvrage

Dans ce projet, le maître d'ouvrage a souhaité que le maître d'œuvre s'occupe de la constitution du dossier pour l'appel à projet PREBAT. Le temps passé par le maître d'œuvre n'est pas négligeable pour la constitution d'un bon dossier (présentation soignée et claire, rencontre avec la structure qui examine les dossiers) et pour le suivi des mesures du Programme national de Recherche et d'expérimentation sur l'Énergie dans les BÂTiments (PREBAT).

Plus généralement, si le maître d'ouvrage souhaite déposer des dossiers (demande de subvention, certifications, labels, prix) qui sont longs à constituer, il est important d'en informer le maître d'œuvre le plus tôt possible pour évaluer l'importance de cette mission complémentaire.



EN SAVOIR +

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

// Etanchéité à l'air, responsabilité répartie

La responsabilité de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment a été répartie entre les lots suivants :

- lot ossature bois et menuiseries extérieures,
- lot électricité,
- lot maçonnerie,
- lot plomberie-chauffage.

Le bâtiment a fait l'objet de deux tests d'étanchéité à l'air, avec au final une performance de 0,48 vol/h à 50 Pa (N50).

// La collaboration des utilisateurs est indispensable pour l'optimisation des performances du bâtiment

à la mise en service du bâtiment, une réunion de présentation du fonctionnement du bâtiment a eu lieu, en présence des utilisateurs, du gestionnaire et du personnel en charge de l'entretien des locaux. L'architecte a expliqué les gestes quotidiens à faire pour permettre d'atteindre la performance thermique souhaitée. Un livret pédagogique d'utilisation du bâtiment a été remis.

// Les difficultés rencontrées

En phase réalisation

- Liquidation de l'entreprise de chauffage ventilation à la fin du chantier, d'où des difficultés pour la reprise des réserves après la réception des ouvrages.

En phase exploitation

- Dysfonctionnement du système de ventilation pas détecté immédiatement (cf liquidation entreprise).
- Surchauffe en été dans certains locaux, malgré les stores extérieurs qui ne sont pas utilisés correctement.
- Assèchement de l'air dans le bâtiment par excès de chauffage.
- S'assurer que les gestes quotidiens des utilisateurs sont les bons pour l'optimisation des performances.

// Les points forts

- Un maître d'ouvrage engagé qui a validé les choix qui ont permis d'atteindre un niveau Bâtiment Basse Consommation, et l'emploi de matériaux écologiques et sains pour une qualité de l'air intérieure sans Composé Organique Volatile (C.O.V.).
- Un suivi des consommations pendant deux ans car le projet a été retenu pour le Programme national de Recherche et d'expérimentation sur l'Énergie dans les BATiments (PREBAT).

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