

Présentation de l'étude de faisabilité du futur siège

Conseil communautaire du 19 janvier 2023

Information sur le contenu du document

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le



ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

- Les éléments présentés ci-après sont issus d'une réflexion au stade de la faisabilité / préprogramme
- Il s'agit de présenter les idées générales du projet
- Cela signifie que l'organisation intérieure, l'aspect extérieur et les principes constructifs ne sont pas encore arrêtés.
- Tous ces éléments seront approfondis et définitivement arrêtés avec l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera retenue suite à la procédure de concours.

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le



ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

BILAN DE CONCERTATION

1

Un bâtiment écologique et ouvert

- Un bâtiment écologique et vertueux
- Un bâtiment lumineux et visuellement ouvert vers l'extérieur

Un bâtiment facilement identifiable pour tous

- Bâtiment « facilement identifiable par les habitants »
- Ne pas renvoyer à l'image de bureaux
- Un bâtiment qui se démarque, original par son traitement architectural

Des transparences à travailler

- Rendre visible ce qui se passe à l'intérieur des locaux en RDC
- Travailler les transparences

Une architecture favorisant
l'emploi de matériaux locaux
(brique)



Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le

S²LO

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

Une architecture
vertueuse aux formes
originales et modernes



Des façades vitrées en
RDC



Des façades partiellement
végétalisées



2

Le cœur de l'équipement

- Un accueil « visible et identifiable » dès l'entrée dans le bâtiment et donner une image « d'accessibilité pour tous ».
- Une première impression positive et marquante
- Un espace ouvert, accueillant, chaleureux et agréable,
- Une signalétique claire
- Des parcours usagers guidé par un totem
- Des espaces d'attente qualitatifs, chaleureux

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

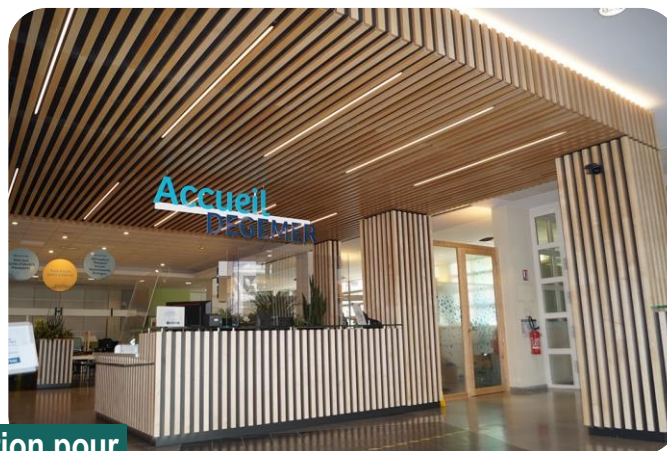
Publié le

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

S²LO



Un lieu de rencontre et d'échange informel



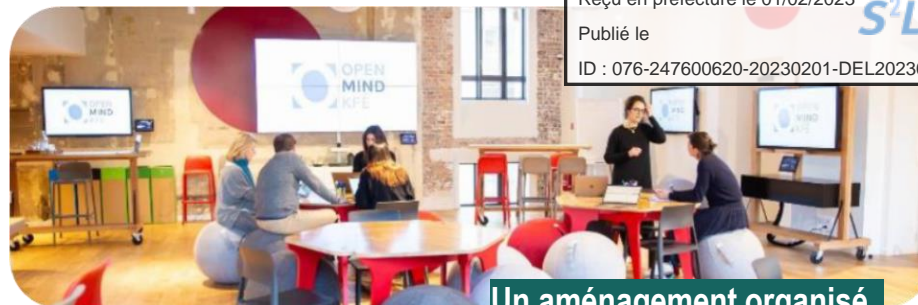
Appréciation pour l'utilisation du bois, plafond bas



3

Les espaces collaboratifs (HUB)

- Des espaces de réunion créatifs et dynamisant
- Une diversité d'espaces collaboratifs pour une variété d'usages adaptés aux besoins



Un aménagement organisé,
confortable et convivial



Des bulles semi-ouvertes /
fermées

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

S²LO

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le



ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

LE SITE

LES DEUX SITES D'IMPLANTATION

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE



Site 2

Création du nouveau siège (phase 2)

Démolition des bâtiments existants (conservation du mur mitoyen) + construction de nouveaux locaux.

Surface potentielle :

Superficie parcelle :
2813 m²

Emprise bâtie + annexes
(existant) : 1150 m²

Site 1

Optimisation du siège existant + extension modulaires (phase 1)

Rapatriement des services sur un même site - Réorganisation des différents pôles du siège

Surface potentielle :

Superficie parcelle :
4864 m²



Emprise bâtie (existant) :
1030 m²

Stationnement : 40
places (dont 3 PMR)



0 25 50m



-  Bâtiments à démolir
-  Accès principal au site



1/ Délimitation du périmètre d'opération

- Emprise étudiée englobant un bâtiment existant, son extension et annexe qui vont être démolis pour le nouveau projet.

Surface potentielle :

Superficie parcelle : 2773 m²

Emprise bâtie : 1150 m²

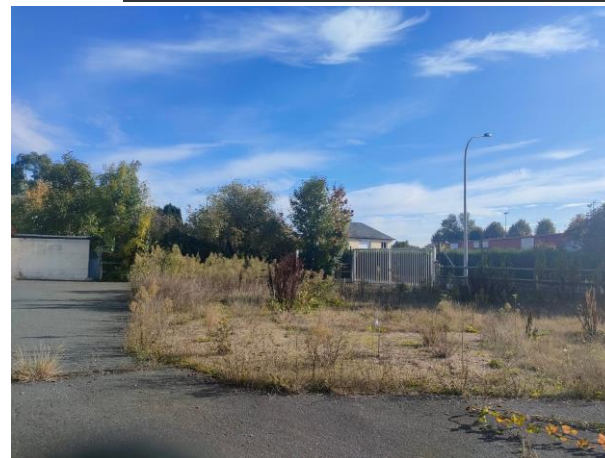
PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION – NOUVEAU SITE

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE




SCHEMA D'ORGANISATION GENERAL

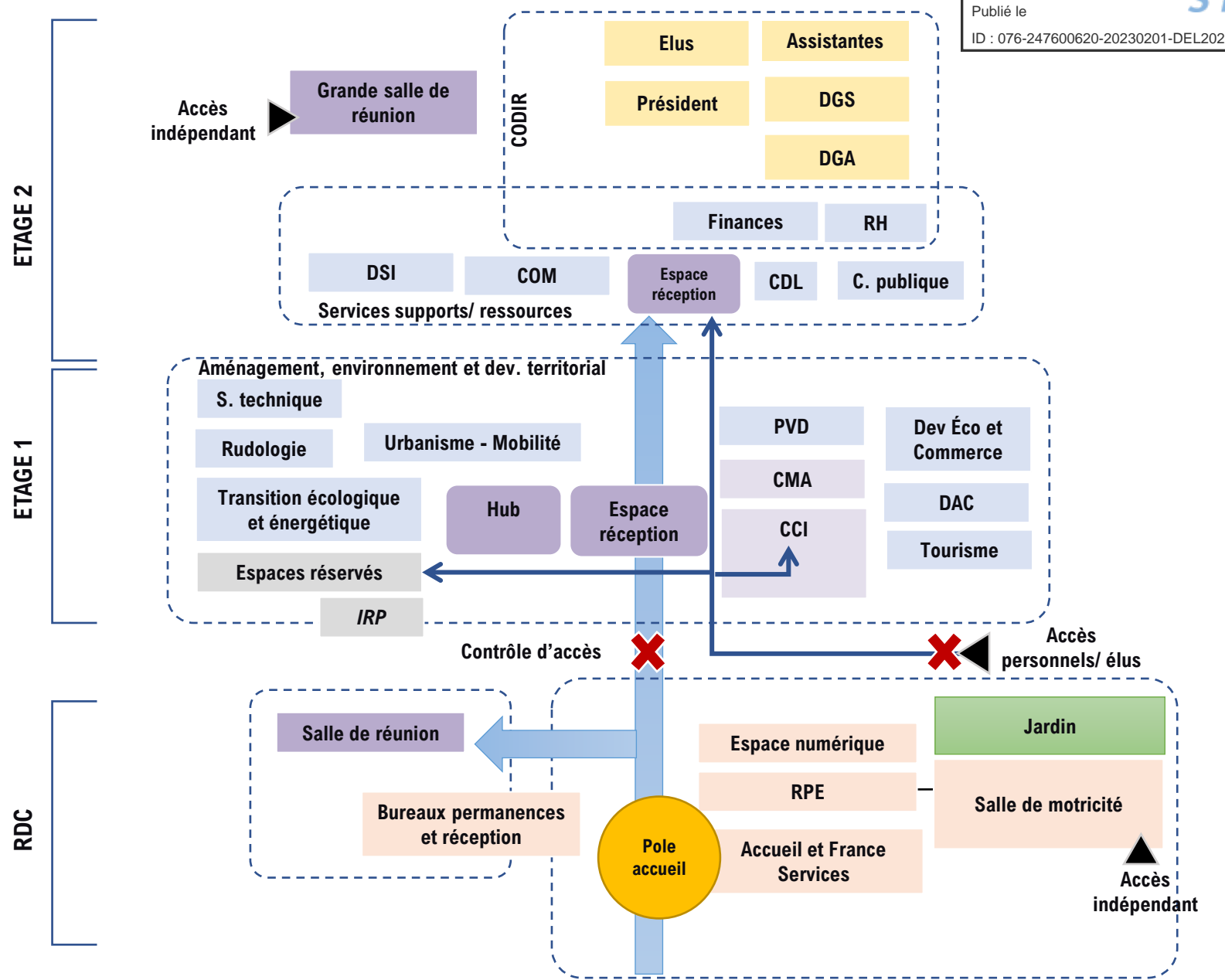
Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le



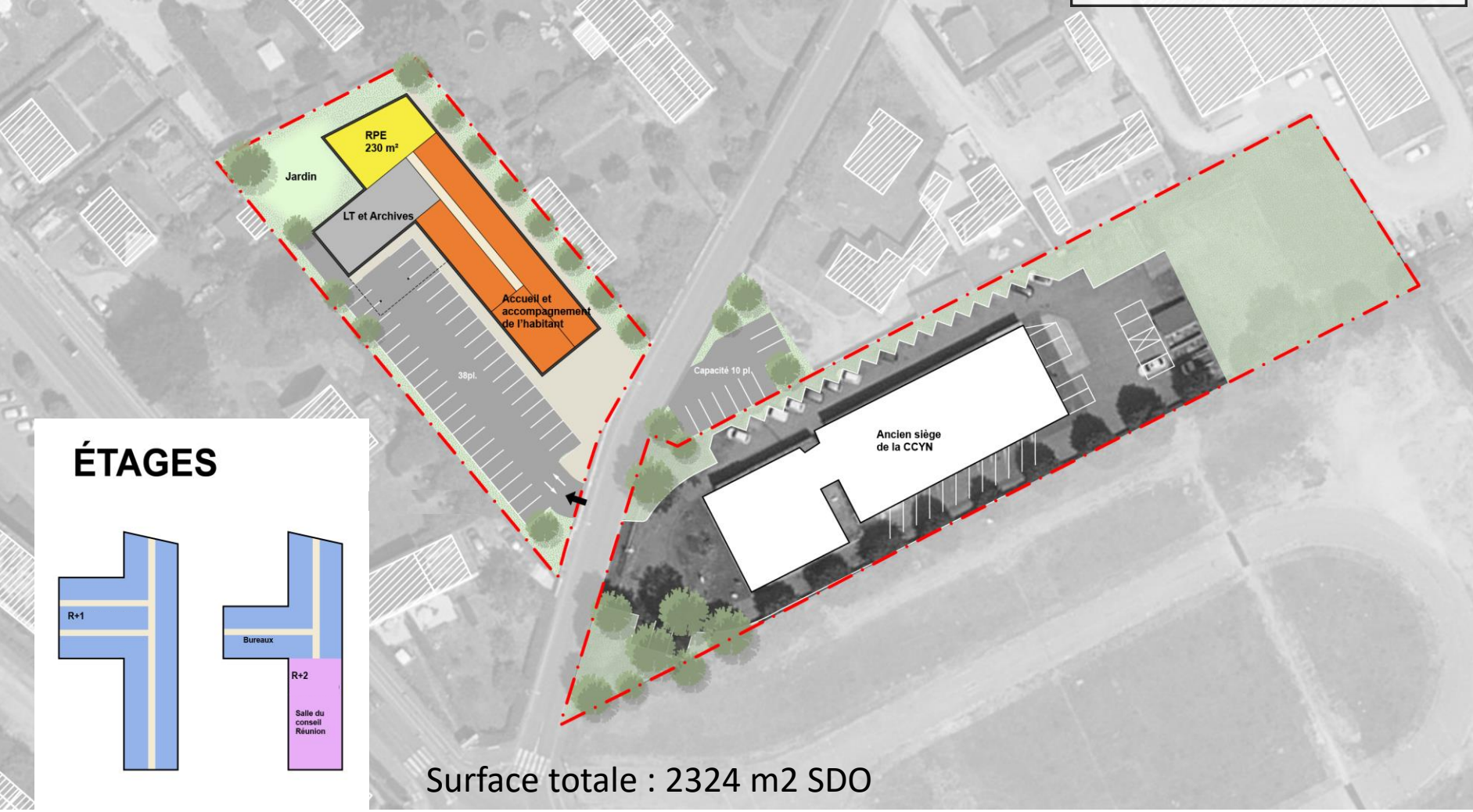
ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE



FAISABILITÉ – SCÉNARIO ORGANISATION DU SIÈGE

Envoyé en préfecture le 01/02/2023
Reçu en préfecture le 01/02/2023
Publié le
ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

PLAN RDC



Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le



ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE

Le Bâtiment

Impact environnemental du Bâtiment Sa construction



	Solutions traditionnelles	Solutions alternatives
Mode constructif	Béton Parpaing	Bois
Isolants	Polystyrène polyuréthane Laine de verre Laine de roche	Ouate de cellulose Chanvre Paille Métisse Liège
Menuiseries	PVC Aluminium	Bois
Révetements de sol	PVC Aluminium	Linoléum Caoutchouc Liège
Peintures	Peintures traditionnelles	Peintures végétales Peintures minérales



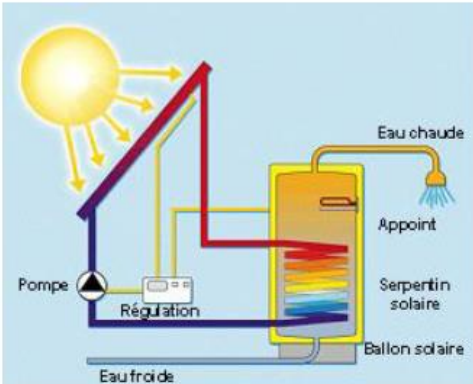
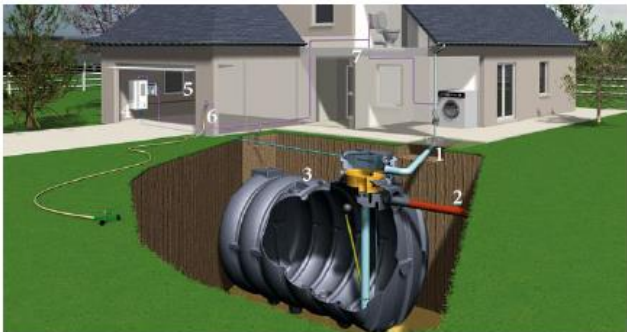
- 1.Prévoir une très bonne isolation thermique
- 2.Privilégier l'emploi matériaux renouvelables / biosourcés et locaux

Le Bâtiment

Impact environnemental du Bâtiment Son Exploitation



	Solutions traditionnelles	Solutions alternatives
Chauffage / Eau chaude sanitaire	Isolation thermique conforme à la réglementation Energies Fossiles : Gaz / Fioul / Uranium (centrale nucléaire)	Très bonne Isolation thermique (Label passiv haus) Bois (pellet / plaquette) Energie solaire thermique
Electricité	Energies Fossiles : Gaz / Uranium (centrale nucléaire)	Energie solaire photovoltaïque
Eau	Alimentation en eau potable de l'ensemble des équipements Rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement	Robinetterie hydro-économe Récupération des eaux pluviales pour alimentations des WC Tamponnement des eaux pluviales



4 ENJEUX MAJEURS :

Enjeu 1 : Concevoir un bâtiment avec un impact environnemental faible

Energie :

- Réduction des besoins de Chauffage du bâtiment : Atteinte du niveau passif ;
- Recours à une énergie renouvelable pour couvrir 100% des besoins de chauffage et eau chaude ;
- Installation photovoltaïque pour compenser les consommations d'énergies ;

Choix des matériaux / mode constructif :

- Bâtiment priorisant l'utilisation de matériaux biosourcés : atteinte du niveau 2 du label Biosourcé minimum;
- Démarche de chantier propre ;

Enjeu 2 : Assurer le confort des usagers

- Le confort d'hiver ;
- Le confort d'été intérieur / confort d'été extérieur (ilots de fraîcheur) ;
- Le confort acoustique ;
- Le confort visuel ;
- La qualité d'air intérieure ;

Enjeu 3 : Renforcement de la biodiversité

- Végétalisation des espaces extérieurs;
- Choix d'essences indigènes;

Enjeu 4 : Permettre l'évolutivité du bâti et la mutualisation des espaces

- Evolutivité du bâtiment (faciliter les possibilités de réorganisation des volumes intérieurs / Extension) ;
- Mutualisation du stationnement entre les fonctions ;

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le



ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

CHIFFRAGE

ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le

S'LO

ID : 076-247600620-20230201-DEL20230101-DE

PRESTATIONS			
A) - TRAVAUX			
ESTIMATIF des Travaux hors taxes			
Total m² (hors espaces communs)			
Bâtiment neuf		2 324	
Surf planchers - Base		m²	2 324
		ratios	2 000,00
		Mt HT	4 648 800,00
		% surface	100,00%
Espaces extérieurs		1 760,00	
Ratios	Espaces communs	m²	
150	Stationnement sur la parcelle (40 pl)	1 000,00	150 000,00
420	Stationnement vélos	60,00	25 200,00
250	Parvis équipement - PM	200,00	50 000,00
50	Espace vert traité	500,00	25 000,00
F	Jardin et aire de jeux RPE		15 000,00
F	Gestion des EP sur la parcelle (noues, ouvrage enterré)		20 000,00
	Bornes de recharges		40 000,00
S/T 5 = Mt HT		325 200,00	
1	Total HT travaux / équipement	4 974 000,00	
2	Révisions prix TRAVAUX	11,00%	547 140,00
3	Aléas	4,00%	198 960,00
4	TOLERANCES MOE études/travux - hors révisions (2% + 3%)	5,00%	248 700,00
A) TOTAL TRAVAUX (cp REVISIONS de prix TOLERANCES) : 1 + 2 + 3+4			5 968 800,00

B) - INGENIERIE (Indice synthe = +1,13% en mai 2023)		
Programmist		
Révisions de prix 1,25% / an * 36 mois x 0,7 = env. 2,65%		3 710,00
Frais concours		10 000,00
Marché de maîtrise d'œuvre (BASE + EXE + COMPL.) - 13% du HT Tx hors. Acti		646 620,00
Révisions de prix 1,25% / an * 36 mois x 0,7 = env. 2,65%		17 135,43
Pilote de chantier 1,5% (du HT Tx hors. Actua.)	1,2%	59 688,00
Révisions de prix 1,25% / an * 30 mois x 0,7 = env. 2,25%		1 342,98
Contrôle technique 0,5% (du HT Tx hors. Actua.)	0,5%	24 870,00
Révisions de prix 1,25% / an * 36 mois x 0,7 = env. 2,65%		659,06
Coord de sécurité 0,25% (du HT Tx hors. Actua.)	0,3%	12 435,00
Révisions de prix 1,25% / an * 30 mois x 0,7 = env. 2,25%		279,79
Coord SSI 0,35% (du HT Tx hors. Actua.) compris Moe	0,0%	0,00
B) TOTAL INGENIERIE HT (cis révisions)		916 740,25
C) - DIVERS (concessionnaires, divers,...)		
Indemnités Moe concours		44 000,00
Géomètre / Géotechnique		
Géomètre / Relevé existant (0,15%)	0,15%	7 461,00
Géotechnique - sondages (0,2%)	0,20%	9 948,00
Branchements fluides		
Raccordement Téléphone /Fibre optique		8 000
Raccordement EAU AEP		8 000
Raccordement basse tension		20 000
Branchement GAZ		0
Autres frais		
Taxes de raccordement		10 000
Equipements incendie (extincteurs et plans évac)		8 000
Nettoyage fin de chantier		7 000
Assurance dommage ouvrage (1,2% du HT travaux)	1,2%	59 688
Divers / Aléas (0,5% du HT travaux)	0,5%	29 844
Production ENR		
Production photovoltaïque		300 000
C) TOTAL DIVERS		511 941,00
D) - EQUIPEMENTS COMPLEMENTAIRES DU BATIMENT		
Mobiliers provision à préciser		50 000
Forfait - Mobilier fixe et mobilier salle de pause, salle de créativité		
D) TOTAL EQUIPEMENTS COMPLEMENTAIRES		50 000
TOTAL OPERATION HT - HORS FONCIER : A+B+C D		7 447 481