

AMO pour la rénovation de la piscine intercommunale de Pélussin

Préprogramme
13 février 2023



Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

⇒ Période d'ouverture

- **Scolaires : 10 semaines réparties sur mai/juin/septembre**
- **Grand public : 12 semaines de début juin à fin août**

⇒ Offre aquatique

- **1 bassin sportif de 5 couloirs - profondeur 1,20 à 1,80**
- **Une lagune de jeux de 200 m² = aire de jeux d'eau (130 m²) + partie immergée (70 m²)**
- **Chenal d'accès de 15 m² avec sas d'immersion**

⇒ FMI retenue

- **500 personnes**



➔ Surfaces prévisionnelles bâties

- **Accueil-administration-gestion : 112 m2**
 - Hall d'accueil de 40 m2
 - Locaux du personnel : 48 m2
- **Vestiaires-douches-sanitaires : 404 m2**
 - 4 cabines groupes
 - Zone de regroupement de 40 m2
- **Espace snack-bar : 45 m2**
- **Locaux techniques : 190 m2**

Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

BATIMENT	Surface de plancher en m2
ACCUEIL-ADMINISTRATION-GESTION	
Hall d'accueil	40
Bureau back-office et local courant faible	15
Locaux du personnel	48
Circulations (15%)	9
Sous total	112
VESTIAIRES SANITAIRES DOUCHES - LOCAUX ACCOMPAGNEMENT	
Zone de déchaussage/beauté/pédiluve	25
Vestiaires individuels (14 cabines) - 300 casiers / Vestiaires groupes (4 cabines) - 4 casier	204
Sanitaires-douches-pédiluves (12 douches - 6 wc)	58
Infirmierie	10
Office Bassins	10
Local entretien	12
Locaux de rangement matériels piscine	35
Zone de regroupement abritée	40
Circulations (20%)	10
Sous total	404
ESPACE SNACK-BAR	
Comptoir et espace de préparation	25
Réserves et circulations	20
Sous total	45
LOCAUX TECHNIQUES	
Local AEP ECS	15
Local traitement d'eau	80
3 locaux séparés (chlore, acide, floculents)	20
Atelier petite réparation - poubelle abri	20
Local traitement d'air - vestiaires-sanitaires	15
Local production de chaleur (PAC)	40
Sous total	190
Surface de plancher - Sous total Bâtiment	751
Surface Totale hors LT	561

Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

→ Surfaces prévisionnelles extérieures

- Bassin sportif : 312,50 m² – 5 couloirs
- Chenal d'accès au bassin : 15 m²
- Pataugeoire et aire de jeux d'eau : 200 m²
- Plages minérales : 650 m²
- Terrasse snack : 40 m²
- Pelouses solarium : 1 958 m²
- Parvis avec auvent : 70 m²
- Stationnement vélos : 25 m²

ESPACES EXTERIEURS	Surface
ESPACE PISCINE ET PLAGES	
Bassin sportif (5 couloirs) - prof. 1,20 m à 1,80 m	313
Chenal d'accès	15
Pataugeoire et aire de jeux d'eau (70 m ² pataugeoire + 130 m ² jeux)	200
Plages minérales	730
Terrasse snack-bar	40
Pelouses-solarium et jeux secs	1 958
ESPACE DE SERVICE ET DIVERS	
Voiries internes	PM
Cour de service (cour anglaise)	PM
Parvis (dont 40 m ² sous auvent)	70
Espaces verts d'accompagnement - dégagements	PM
Stationnements vélos	25
Sous total Espaces extérieurs	3 350

Surface de plancher - Sous total Bâtiment	751
Surface Totale hors LT	561
Sous total Espaces extérieurs	3 350
Emprise totale de l'ouvrage	4 101

⇒ Implantation sur site (stade scénarios)

- Accès par le Nord à l'équipement
- Réhabilitation partielle du RDC et R-1 existant
- Démolition des bâtis en R+1
- Création du bâtiment piscine de 561 m² au niveau des plages
- Amélioration de la protection aux vents
- Création de la pataugeoire
- Extension des plages
- Aire de pique-nique réduite et relocalisée

Remarque : le schéma ci-contre est une faisabilité d'implantation s'assurant que les surfaces disponibles sont suffisantes pour accueillir les surfaces projetées. Il ne s'agit pas d'un plan d'aménagement de maîtrise d'œuvre qui sera réalisé dans le cadre du concours.

Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts



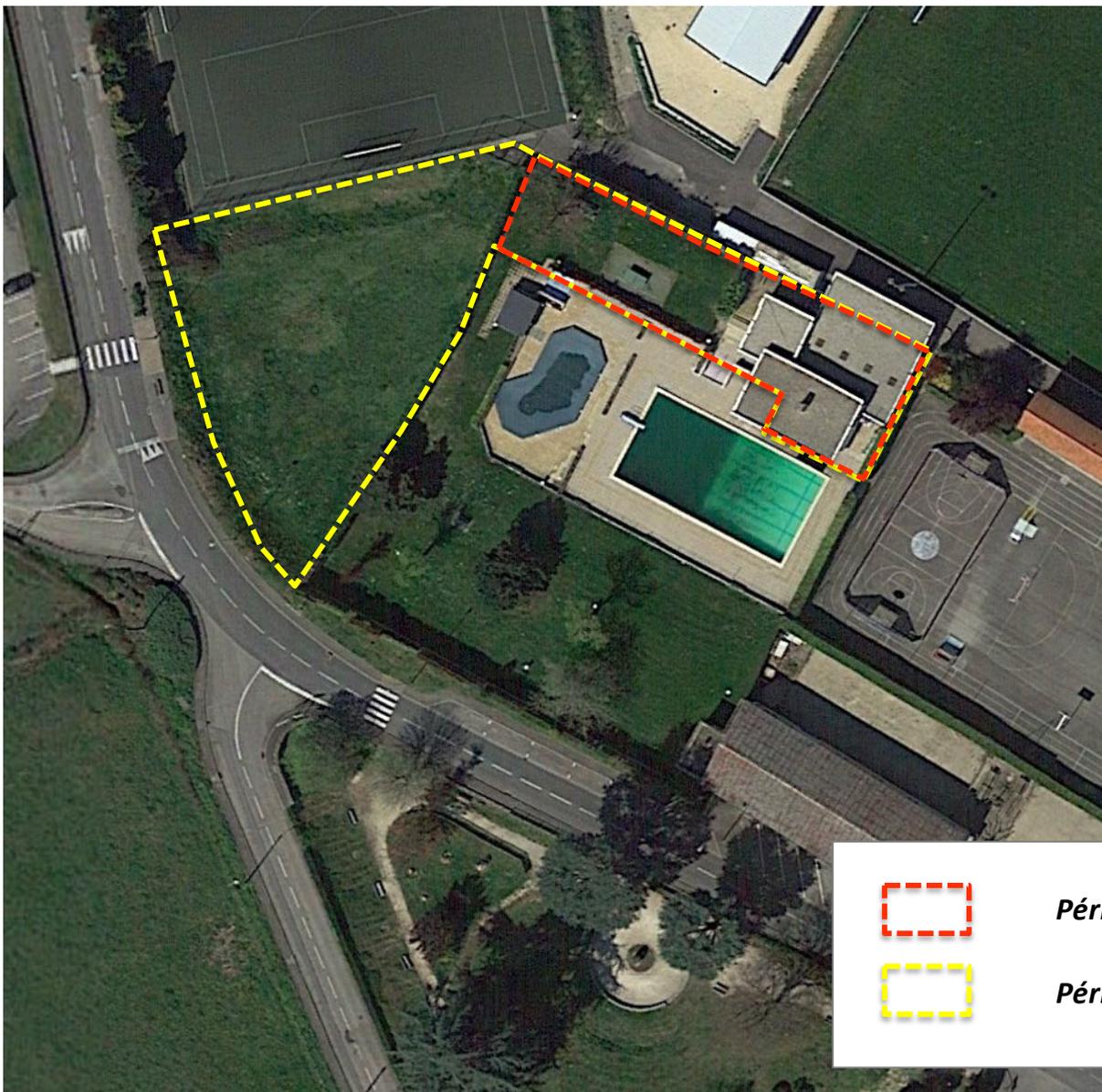
Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

➔ Périmètre d'intervention pour la Maîtrise d'oeuvre



Remarque :

Le choix du périmètre d'intervention de la MOE devra être défini lors de la rédaction du Programme Technique détaillé (PTD).



Périmètre « faisabilité d'implantation »

Périmètre élargi envisageable

Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

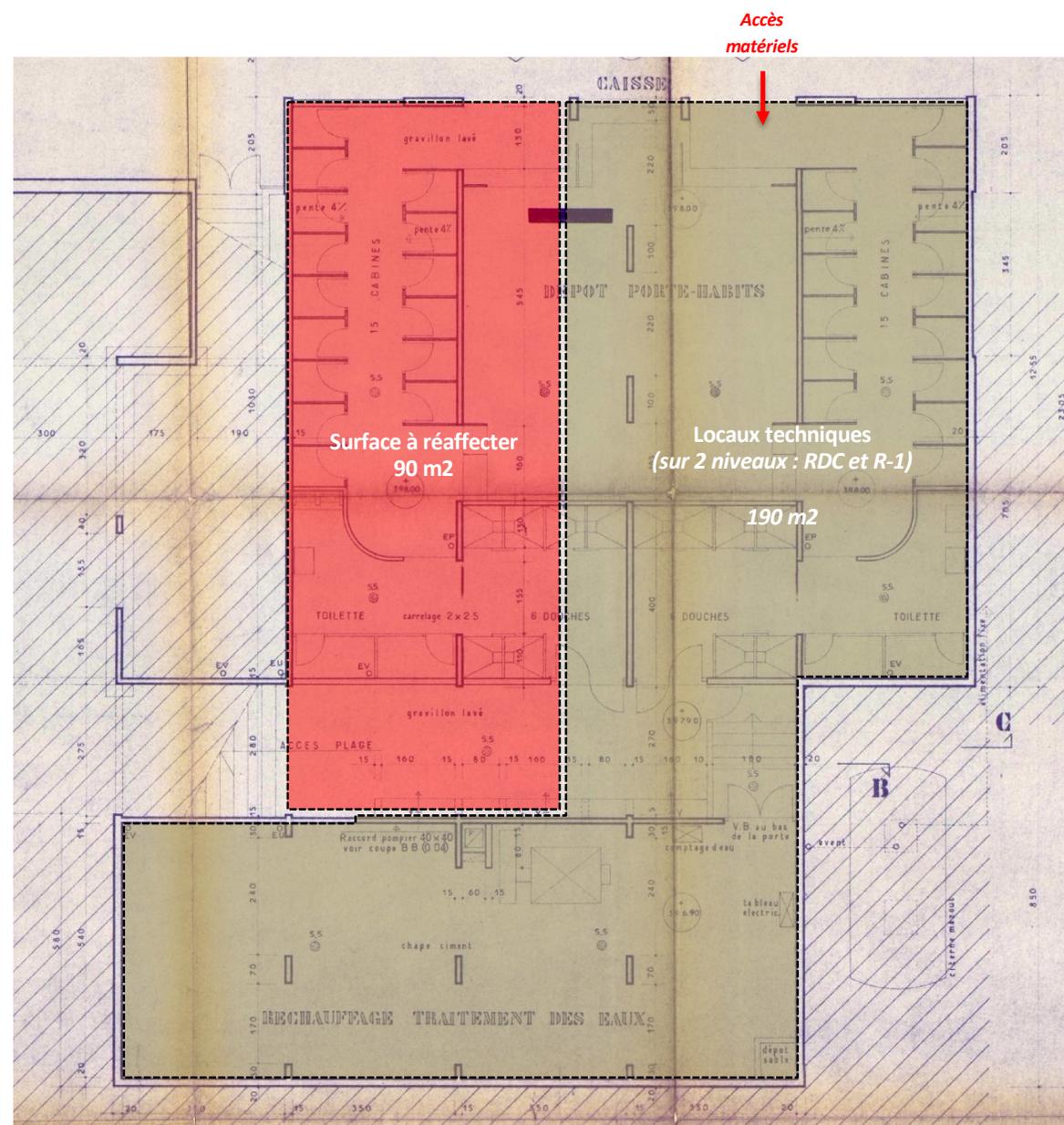
⇒ Hypothèse d'organisation du RDC et R-1

- Accès entretien et matériel uniquement
- Agrandissement des locaux techniques
- Surface de 90 m² à réaffecter

Remarque :

Les schémas d'hypothèses d'organisation ne seront pas transmis aux équipes de MOE pour ne pas orienter leur conception. Ils seront alors force de propositions.

Remarque : le schéma ci-contre est une faisabilité d'implantation s'assurant que les surfaces disponibles sont suffisantes pour accueillir les surfaces projetées. Il ne s'agit pas d'un plan d'aménagement de maîtrise d'œuvre qui sera réalisé dans le cadre du concours.

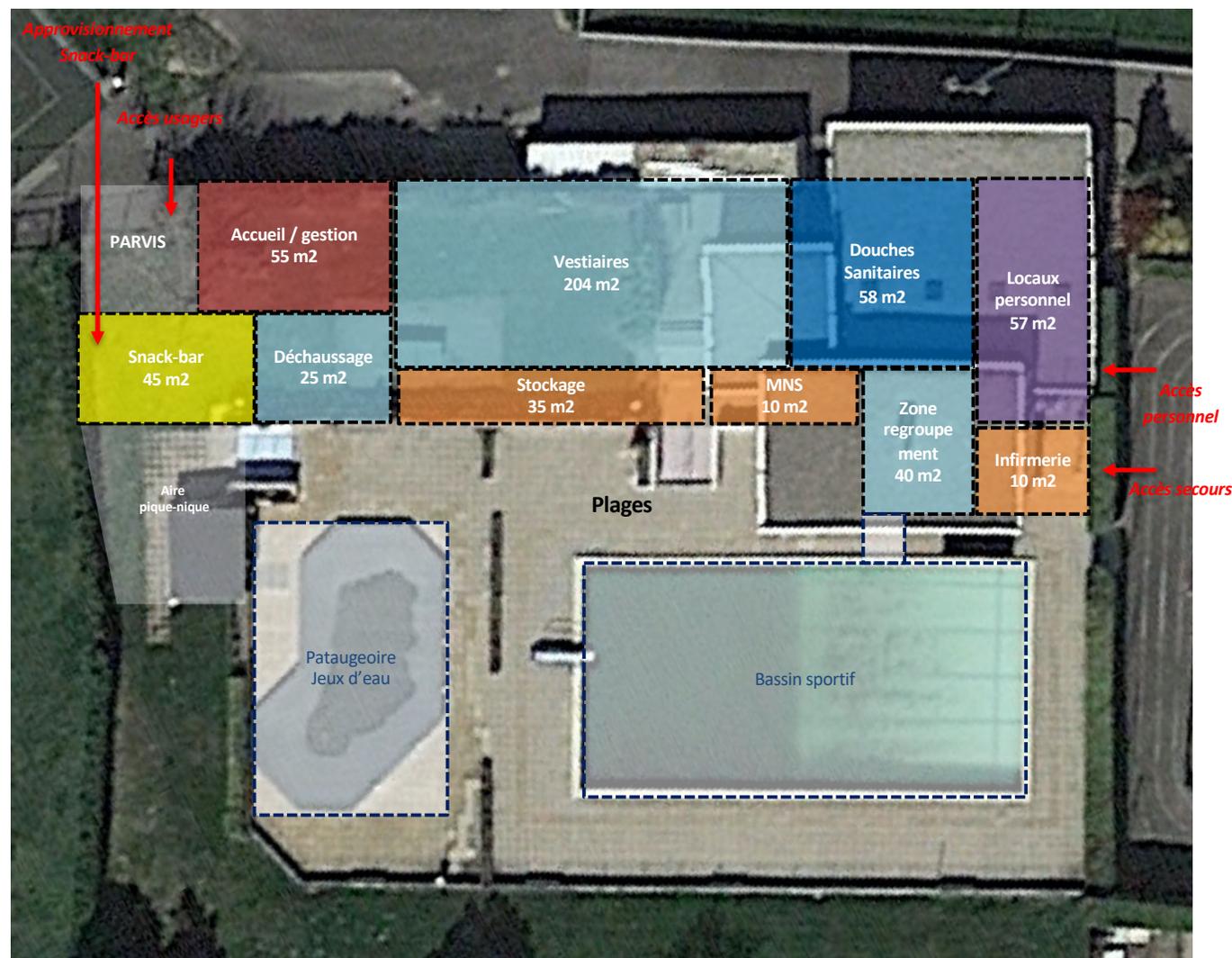


➤ Hypothèse d'organisation du R+1

- Accès public au nord via un parvis
- Organisation du nouveau bâtiment au nord des plages
- Espace de regroupement en sortie de douche à proximité du bassin sportif
- Snack-bar avec aire dédiée à l'ouest
- Locaux personnel avec entrée dédiée
- Infirmerie à proximité de l'accès secours
- Local MNS avec vue sur les 2 bassins
- Accès personnel, secours et livraison snack-bar dissociés

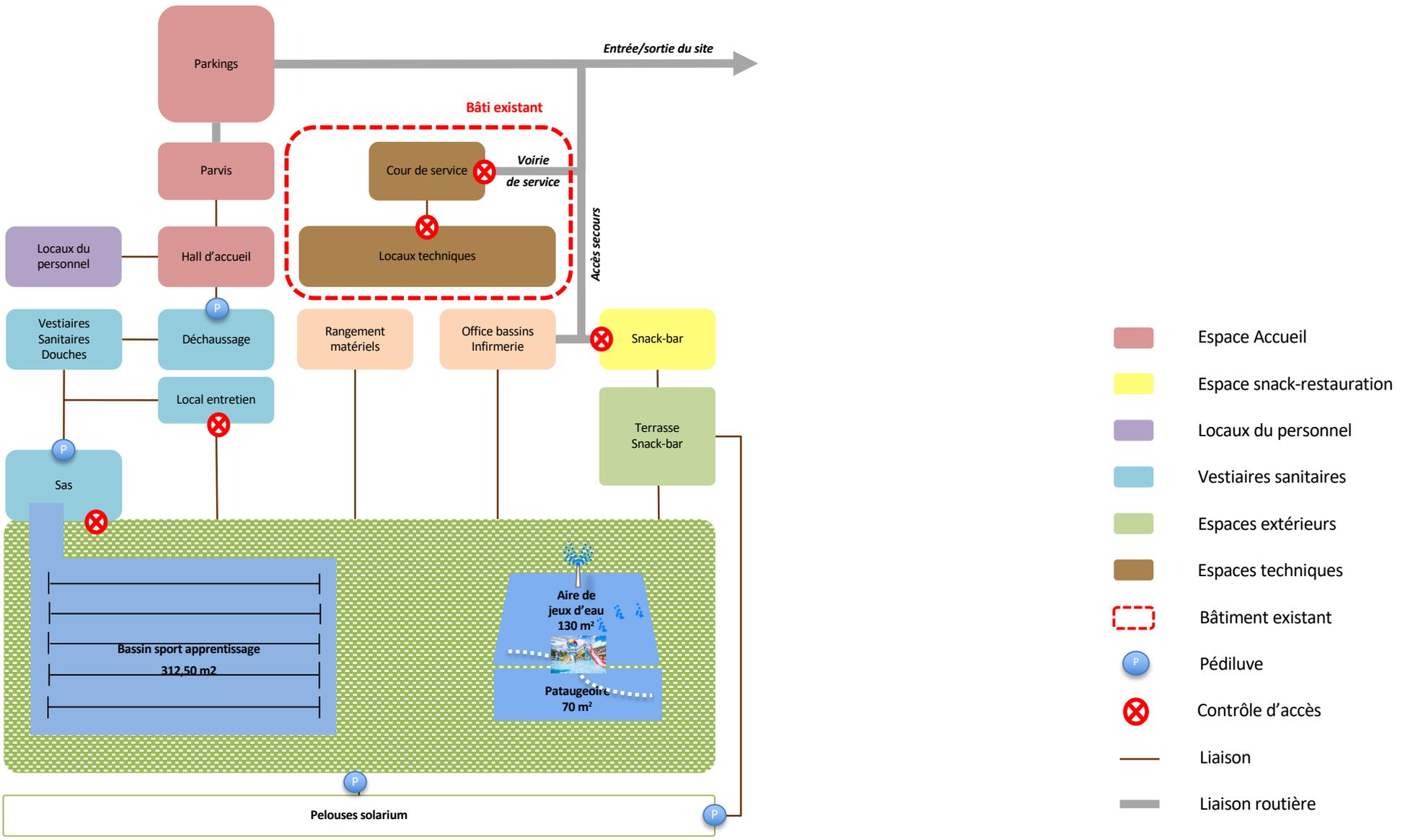
Remarque :

Les schémas d'hypothèses d'organisation ne seront pas transmis aux équipes de MOE pour ne pas orienter leur conception. Ils seront alors force de propositions.



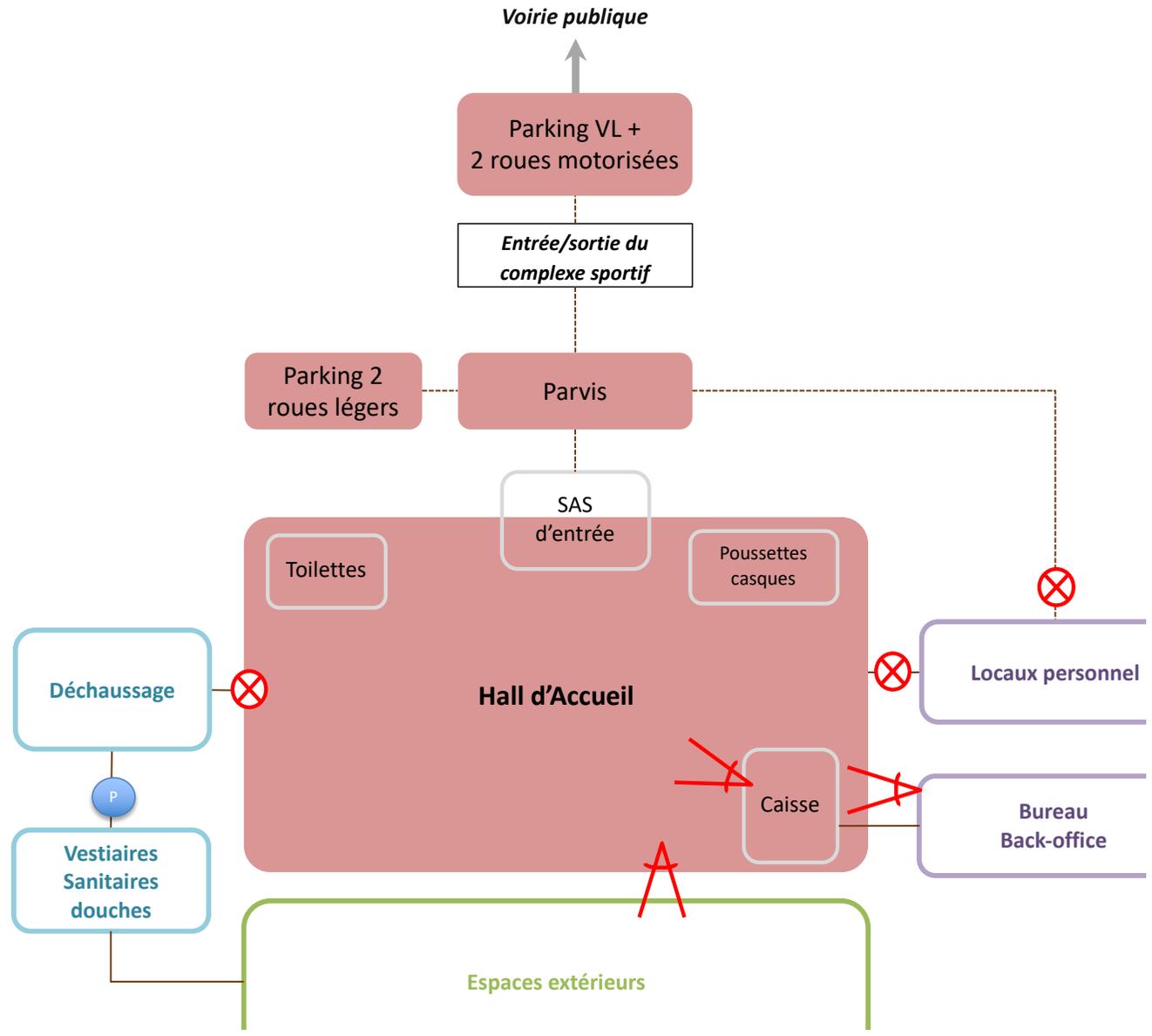
Remarque : le schéma ci-dessus est une faisabilité d'implantation s'assurant que les surfaces disponibles sont suffisantes pour accueillir les surfaces projetées. Il ne s'agit pas d'un plan d'aménagement de maîtrise d'œuvre qui sera réalisé dans le cadre du concours.

Organisation fonctionnelle générale



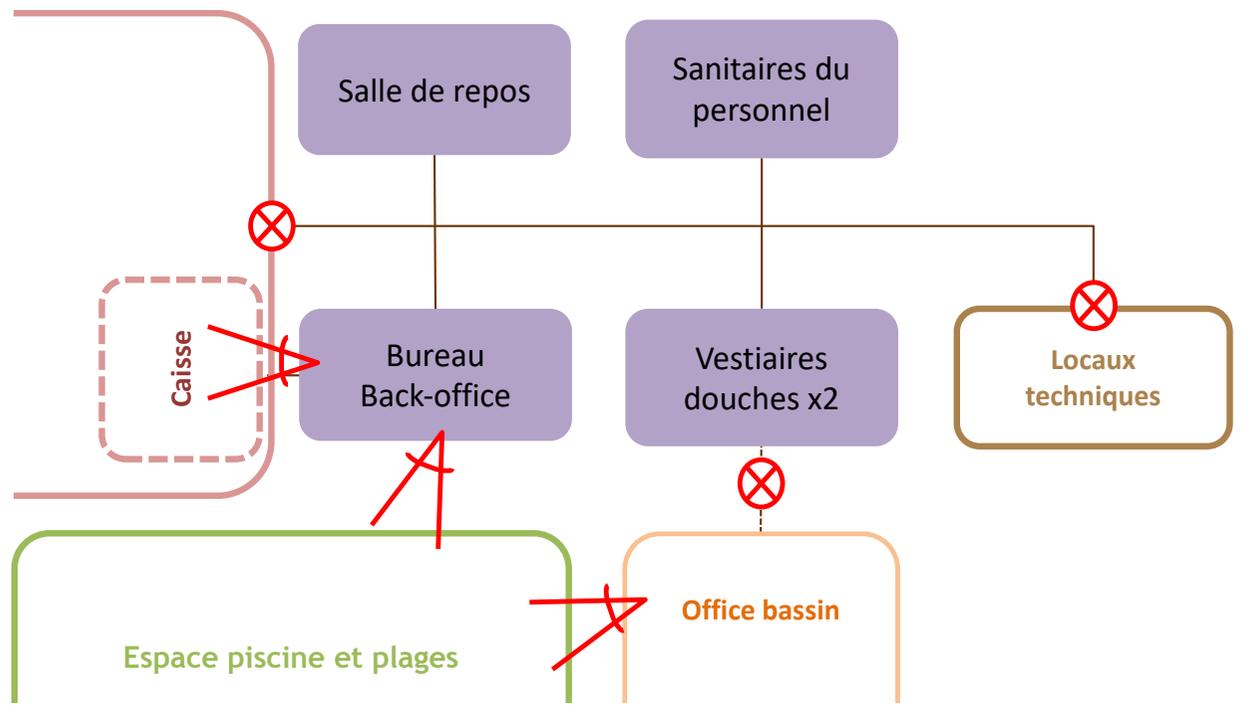
➔ **Organisation espaces d'accueil**

- Espace Accueil
- Espace Snack bar
- Espace Personnel
- Espace Vestiaires
- Espace d'accompagnement
- Espace Extérieur
- Espace Technique
- Liaison externe au bâtiment
- Liaison interne au bâtiment
- Liaison routière
- ⊗ Contrôle d'accès
- P Pédiluve
- A Liaison visuelle



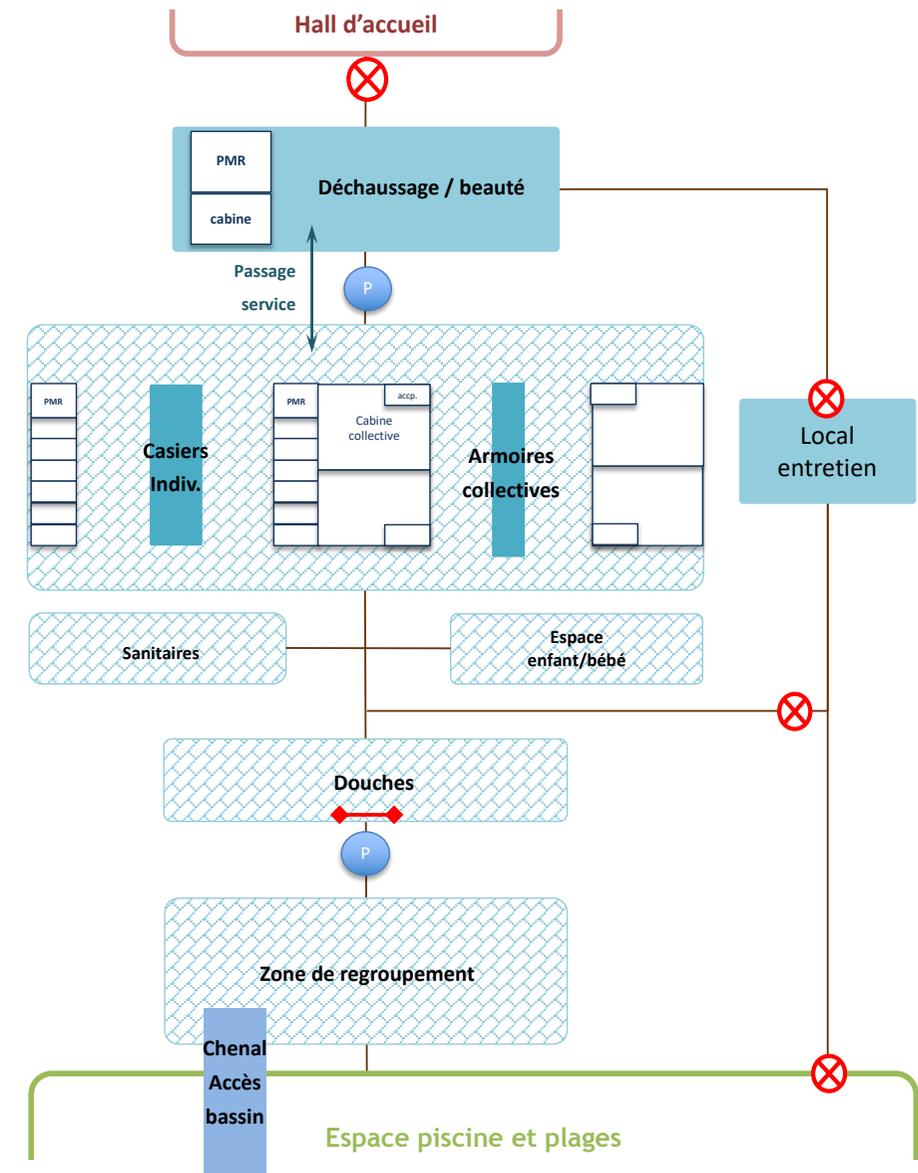
➤ Organisation locaux du personnel et d'accompagnement

-  Espace Accueil
-  Espace Snack bar
-  Espace Personnel
-  Espace Vestiaires
-  Espace d'accompagnement
-  Espace Extérieur
-  Espace Technique
-  Liaison externe au bâtiment
-  Liaison interne au bâtiment
-  Liaison routière
-  Contrôle d'accès
-  Pédiluve
-  Liaison visuelle

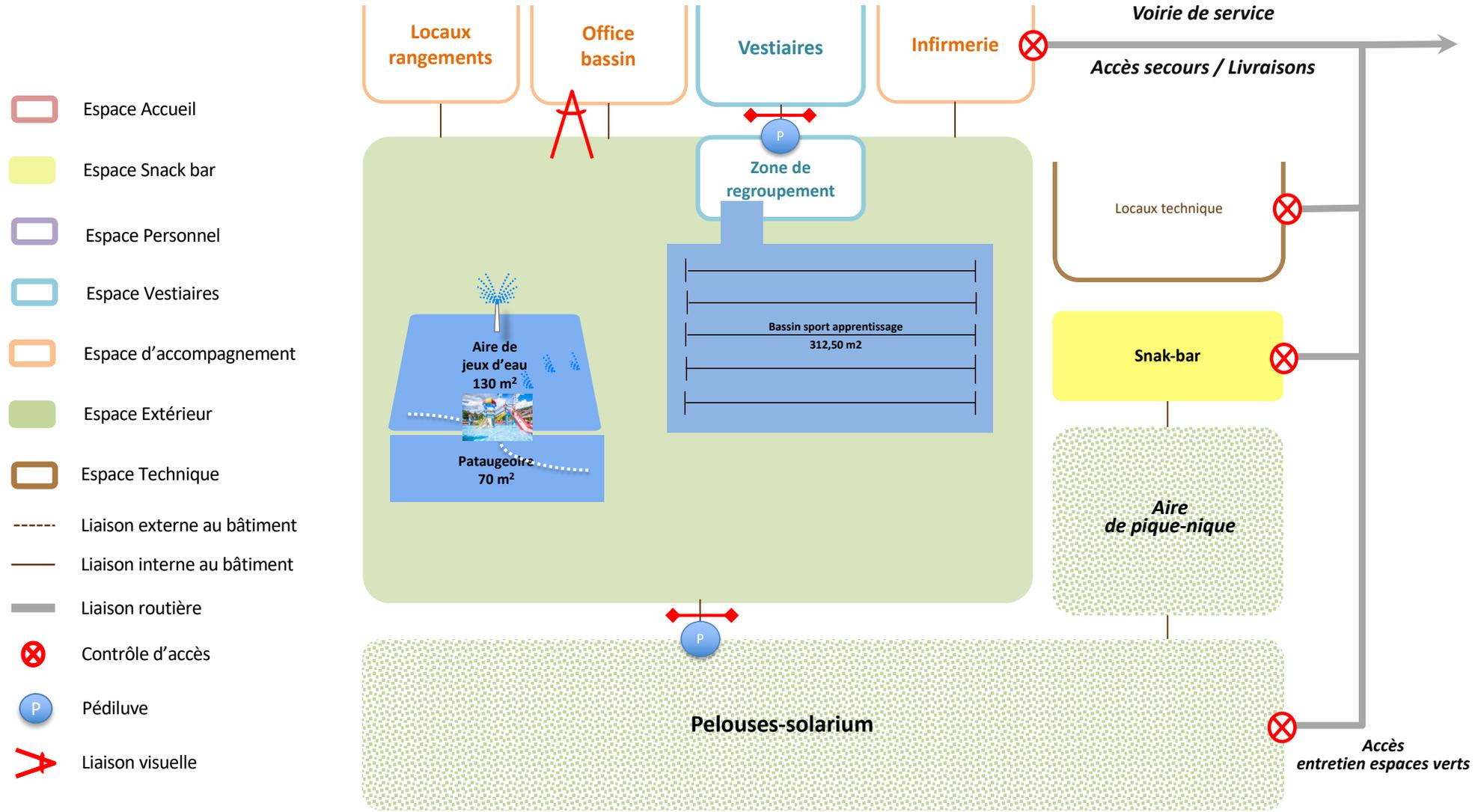


Organisation vestiaires-sanitaires-douches

- Espace Accueil
- Espace Snack bar
- Espace Personnel
- Espace Vestiaires
- Espace d'accompagnement
- Espace Extérieur
- Espace Technique
- Liaison externe au bâtiment
- Liaison interne au bâtiment
- Liaison routière
- Contrôle d'accès
- Pédiluve
- Liaison visuelle

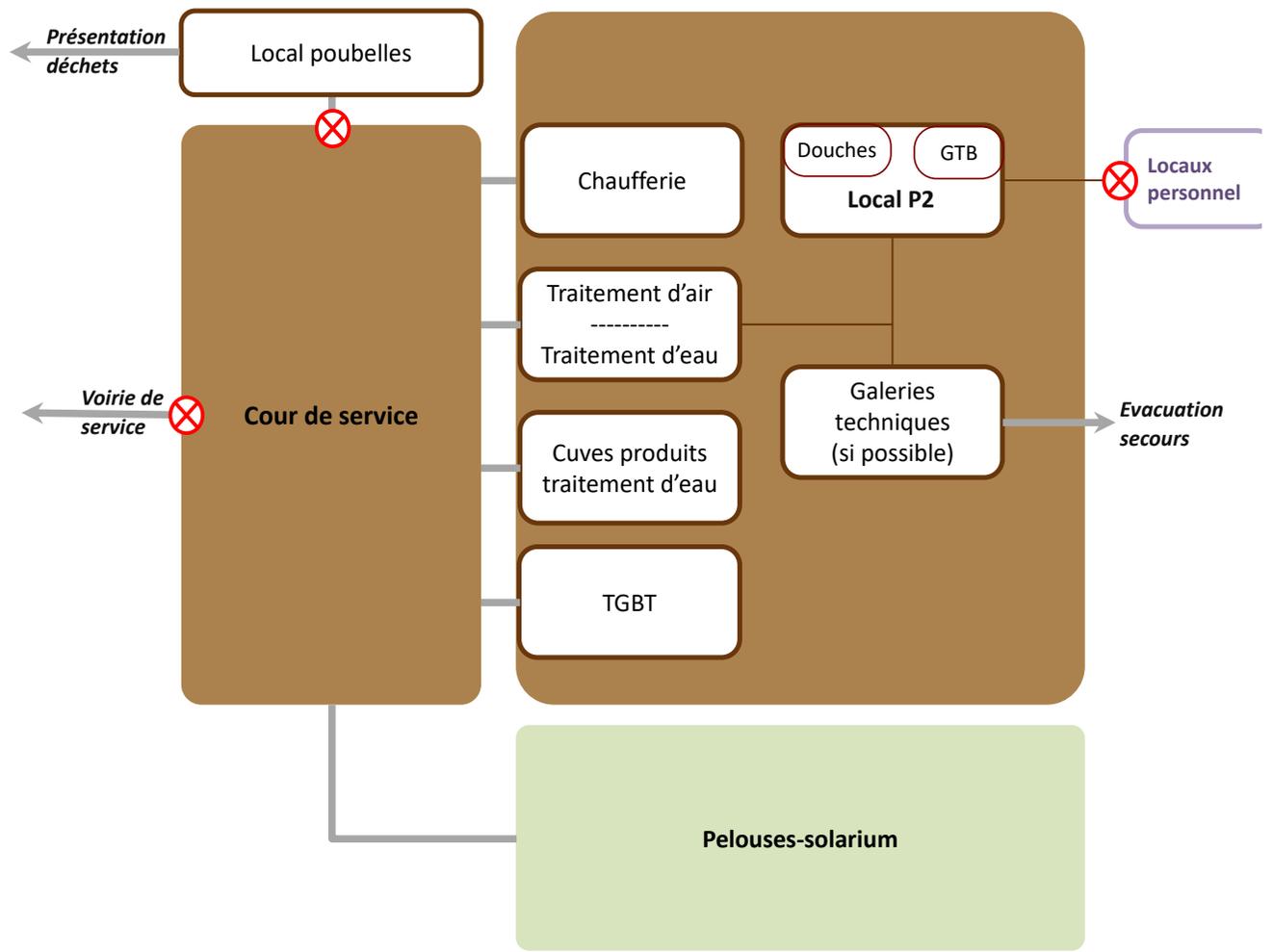


➤ Organisation espaces extérieurs et snack-bar



➔ Organisation locaux techniques

- Espace Accueil
- Espace Snack bar
- Espace Personnel
- Espace Vestiaires
- Espace d'accompagnement
- Espace Extérieur
- Espace Technique
- Liaison externe au bâtiment
- Liaison interne au bâtiment
- Liaison routière
- ⊗ Contrôle d'accès
- P Pédiluve
- ↗ Liaison visuelle



Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

➔ Coûts travaux prévisionnels

- Bâtiment : 1 204 000 € H.T.
- Espaces d'activités extérieurs : 1 600 000 € H.T.
- Espaces service-extérieurs : 84 000 € H.T.
- Démolitions partielles (provisions) : 61 000 € H.T.
- Divers et imprévus (7,5%) : 218 000 € H.T.

Total Travaux : 3 171 000 € H.T. (mars 2022)

Actualisation (novembre 2022) : 3 272 000 € H.T.

MONTANT TRAVAUX	MONTANT H.T.
Accueil/administration/gestion	212 833 €
Vestiaires-sanitaires-locaux divers	753 443 €
Espace snack-restauration	76 500 €
Locaux et installations techniques	161 500 €
Espace d'activités extérieurs	1 600 450 €
Espace de service extérieurs	84 000 €
Démolitions (provisions)	61 250 €
Montant travaux	2 949 975 €
Divers et imprévus (7,5 %)	221 248 €
MONTANT TOTAL TRAVAUX H.T. (Base indice BT01 - mars 22 : 123,3)	3 171 223 €
ACTUALISATION COUT TRAVAUX H.T. (Base indice BT01 - nov. 22 : 127,2)	3 271 529 €

Remarque :

Dans le cadre de la consultation de la MOE, une enveloppe programme doit être définie et c'est ce montant qui devra figurer dans l'AAPC. Nous proposons de fixer cette enveloppe à 2 800 000 € H.T. afin de « challenger » les équipes qui seront admises à déposer une offre.

Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

➔ Pistes d'optimisations

	Surfaces impactées	Impact fonctionnel sur le projet	Moins-Value sur l'investissement (indice mars 2022)
<ul style="list-style-type: none"> Suppression de l'aire de jeux d'eau ludique et de la pataugeoire 	<ul style="list-style-type: none"> Aire de jeux d'eau : - 130 m2 Pataugeoire : - 70 m2 	<ul style="list-style-type: none"> Perte d'attractivité pour les enfants et familles 	<ul style="list-style-type: none"> 290 000 € H.T.
<ul style="list-style-type: none"> Diminution de l'aire de jeux d'eau de 50 m2 	<ul style="list-style-type: none"> Aire de jeux d'eau : - 50 m2 	<ul style="list-style-type: none"> Peu de perte d'attractivité 	<ul style="list-style-type: none"> 85 000 € H.T.
<ul style="list-style-type: none"> Bassin sportif en inox revêtu à la place de l'inox brut 	<ul style="list-style-type: none"> aucune 	<ul style="list-style-type: none"> Coût d'entretien moins important Renouvellement du PVC à prévoir 	<ul style="list-style-type: none"> 160 000 € H.T.

Remarque :

Le choix entre inox brut et revêtu pour le revêtement du bassin pourra être opéré lors de l'ouverture des plis des entreprises. L'inox brut sera en base et l'inox revêtu en option/variante dans le PTD, puis dans les études de conception.

Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

➔ Coûts investissements prévisionnels

Rappel total Travaux : 3 171 000 € H.T. (mars 2022)

Actualisation (novembre 2022) : 3 272 000 € H.T.

- **Frais d'opération : 786 000 € H.T.**
- **Matériel et équipements : 42 000 € H.T.**
- **Total Investissement : 4 000 000 € H.T. (mars 2022)**
- *Actualisation (novembre 2022) : 4 126 000 € H.T.*

MONTANT TOTAL TRAVAUX H.T. (Base indice BT01 - mars 22 : 123,3)	3 171 223 €
------------------------------------------------------------------------	--------------------

AUTRES POSTES D'INVESTISSEMENT	MONTANT H.T.
--------------------------------	--------------

Etudes diverses (impact, loi sur l'eau, géotechniques, ...)	15 000 €
Indemnité Jury et divers	10 000 €
Concours d'architecture - 2 candidats indemnisés	33 615 €
AMO de suivi de projet (jusqu'à l'APD)	20 000 €
Frais internes maîtrise d'ouvrage	15 856 €
Annonces légales et frais de dossier	7 928 €
Honoraires MOE (mission de base 10,60 x 1,25)	420 187 €
Mission EXE - ensemble des lots	95 137 €
Missions complémentaires MOE (EEC et autres)	23 784 €
Mission OPC	39 640 €
Assurances maîtrise d'ouvrage	55 496 €
Bureau de contrôle	23 784 €
Coordination SPS + SSI	15 856 €
Branchements et divers	10 000 €
MONTANT TOTAL AUTRES POSTES H.T.	786 284 €

Equipements et matériels	42 000 €
--------------------------	----------

MONTANT TOTAL INVESTISSEMENT H.T.	3 999 507 €
------------------------------------------	--------------------

<i>Montant total investissement T.T.C</i>	4 799 409 €
-------------------------------------------	--------------------

ACTUALISATION COUT TRAVAUX H.T. (Base indice BT01 - nov. 22 : 127,2)	4 126 012 €
-----------------------------------------------------------------------------	--------------------

Remarque :

Les coûts prévisionnels des autres postes d'investissement ne devront pas être transmis aux équipes de MOE.

Offre

Site / Implantation

Organisation

Coûts

⇒ Synthèse

Descriptif général du projet

Bassin sportif 5 couloirs (312,50 m²)
Pataugeoire (70 m²) + Aire de jeux d'eau (130 m²)

Zone de regroupement close et couverte
Chenal d'accès au bassin

Snack-bar
Pelouses solarium

Descriptif général des travaux

Réhabilitation partielle du bâti existant
Démolition des locaux existants au niveau des plages
Création de nouveaux locaux au niveau des plages

Locaux destinés aux usagers en plein pied au niveau des plages
Locaux techniques en RDC et R+1

Surface totale bâtie	
	<i>dont surfaces réhabilitées</i>
	<i>dont surfaces créées</i>
Emprise totale du projet	
	<i>dont espaces de plages et bassins</i>
	<i>dont autres espaces extérieurs</i>

	751 m²
	190 m ²
	561 m ²
	4 101 m²
	1 243 m ²
	2 093 m ²

Travaux bâtiments	
Travaux espaces extérieurs	
Travaux stationnement-VRD-Divers	
Démolitions (provisions)	
Sous-total travaux (indice BT01 mars. 2022 : 123.3) - budget scénarios	
Divers et Imprévus (7,5%)	
Total Travaux H.T.	
Frais d'opération	
Matériel et équipement	
Total opération H.T.	
Actualisation à novembre 2022 (indice BT01 de 127,2)	
Actualisation N+1 (+5%)	

	1 204 275 €
	1 600 450 €
	84 000 €
	61 250 €
	2 949 975 €
	221 248 €
	3 171 223 €
	786 284 €
	42 000 €
	3 999 507 €
	4 126 012 €
	4 332 313 €