

# Projet de réhabilitation de la piscine Intercommunale C.C. Pilat Rhodanien

## Compte rendu réunion de négociations Candidat : Lipstick-Xanadu

---

**Objet :** négociations

**Destinataires :** Membres du comité de pilotage et technique du projet

**Rédacteur :** Yannick COILOT - Adoc

**Date :** 06 octobre 2023

---

### **Présents**

#### **Maîtrise d’Ouvrage (MOA) :**

- M. Serge RAULT, Président,
- M. Hervé Blanc, vice-président
- Mme. Stéphanie ISSARTEL, Directrice Générale des Services
- Mme. Nadine DESCOMBES, Responsable des affaires juridiques

#### **Assistant Maître d’Ouvrage (AMO) :**

- M. Yannick COILOT, Bureau d’études ADOC

#### **Maîtrise d’Œuvre (MOE) :**

- M. Julien ESCLASSAN, Ingénieur fluides, RECIPROK
- Mme Marion TURBEAUX, Paysagiste, WABI SABI
- M. Hugo LOFFI, RECIPROK
- M. Bruno BONJEAN, Architecte LIPSTICK-XANADU
- Mme Lucie VERNIAUT, Architecte, LIPSTICK-XANADU

Pour rappel, le jury du concours pour la réhabilitation de la piscine estivale intercommunale à Pélussin s'est réuni le 08 septembre 2023 pour analyser et classer les trois propositions remises par chacun des groupements. Une invitation à négocier a été transmise le 12 octobre au candidat LIPSTICK-XANADU.

L'objet de la réunion était de :

- rencontrer l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- présenter succinctement le projet ;
- échanger sur les observations émises par le jury ;
- connaître les pistes d'optimisation financière du coût des travaux pour respecter l'enveloppe de la maîtrise d'ouvrage ;
- valider les missions complémentaires souhaitées.

**Une réunion de négociation a été organisée avec le candidat LIPSTICK -XANADU ce vendredi 29 septembre 2023 au siège de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien.**

### Rappel du projet

**Le projet concerne la réhabilitation de la piscine intercommunale à Pélussin.** Le projet comprendra :

- la restructuration du bassin sportif avec diminution de sa profondeur
- l'aménagement d'une plaine de jeux aquatiques qui en renforcera l'attractivité ;
- la réhabilitation/extension du bâtiment d'accueil et de service.

La surface bâtie prévisionnelle est de 569 m<sup>2</sup> (hors locaux techniques).

Le coût prévisionnel des travaux de l'ensemble de l'opération est estimé à 2 800 000 € H.T. au stade ESQ (Indice BT01 de décembre 2022 : 126,8)

**La livraison est prévue pour mars 2026.**

### Rappel des données générales de la proposition de LIPSTICK-XANADU :

**Candidat B : LIPSTICK XANADU Architectes.**

- Surfaces du projet :
  - Bâti : 588 m<sup>2</sup>
  - Locaux techniques : 184 m<sup>2</sup>
  - Extérieurs : 4 069 m<sup>2</sup>
  - Total : 4 841 m<sup>2</sup>
- Éléments financiers :
  - Coûts prévisionnels : 2 792 900 € H.T.
  - Honoraires de MOE (EXE et missions complémentaires inclus) : 363 720 € H.T.

## Déroulé de la réunion :

Après un tour de table de présentation, l'équipe de maîtrise d'œuvre (MOE) a présenté la genèse de son projet au travers de plusieurs axes de réflexions :

- L'intégration de l'extension dans le site (architecture et paysagement) ;
- la protection au vent des espaces de pratiques extérieures ;
- le respect du programme fonctionnel et technique.

La MOE a continué sa présentation avec l'organisation générale du plan masse induite par la position des bâtis existants, la topographie du lieu, les végétations existantes et l'orientation des vents dominants.

L'équipe a rappelé sa volonté de conserver un maximum les bâtis de la piscine existante ainsi que ses espaces verts afin de garder la mémoire du site. De fait le parvis se tourne vers le complexe sportif et intègre le tilleul existant. En se servant de la topographie du site, des gradins sont créés autour de la rampe d'accès PMR, et viennent générer un espace de convivialité.

La matérialité du projet a été abordée, notamment avec la 5<sup>ème</sup> façade. Celle-ci étant en partie végétalisée afin de s'insérer dans le site et traiter la vue depuis les rues du stade et des prairies. La façade bois côté bassin apporte un aspect chaleureux au site alors que le traitement minéral côté complexe sportif rappelle l'existant.

L'équipe de MOE a ensuite décrit l'organisation intérieure du projet et les possibles évolutions de celle-ci pour répondre aux observations du jury (snack-bar, vestiaires, espaces d'accueil...).

Il a été décrit les espaces de pratiques extérieures et rappelé que la forme du bâtiment les protège des vents dominants. Le chenal d'accès permet d'accéder au bassin sportif en toute sécurité (zone de faible profondeur). La zone ludique (pataugeoire et aire de jeux d'eau) est organisée en trois zones suivant les âges des usagers.

Il a été rappelé que le projet n'est qu'au stade ESQ. De fait, certains éléments constructifs et techniques restent à affiner et le seront en corrélation avec le programme et les attentes de la collectivité. Le bureau d'études technique du groupement en a profité pour décrire les installations techniques et leur organisation au sein des bâtis existants. Il a été rappelé que l'ensemble des équipements prévus sont neufs.

Des échanges ont eu lieu concernant les précisions techniques du projet suite aux observations du jury :

- Le choix d'une CTA simple flux a été justifié par l'exploitation souhaitée de la piscine : de mai à septembre. La mise en place d'une CTA double flux pourrait être envisagée ;
- Les équipements de sécurité en toiture sont bien intégrés au coût et au projet ;
- La toiture végétalisée de 40 cm d'épaisseur nécessite un entretien de 2 à 3 fois par an ;
- Les clôtures extérieures seront rigides et identiques aux existantes afin de conserver l'unité du projet. Les séparations intérieures seront composées de ganivelles, intégrées dans les haies arbustives ;
- La rampe d'accès PMR a été conçue en partenariat avec un Bureau de Contrôle afin d'éviter la mise en place d'une main courante. Élément qui n'aurait pas permis d'utiliser la rampe comme gradins.

L'équipe de MOE maintient l'enveloppe prévisionnelle travaux de **2 792 000 € H.T.**

Une des pistes d'économie identifiée consiste à supprimer la banquette végétalisée entre les pelouses solarium et les plages minérales. Le montant de cette économie n'a pas été précisé.

Les échanges se sont ensuite portés sur les pièces contractuelles du marché et les missions complémentaires attribuées à la MOE. La MOA valide les missions complémentaires CSSI, aménagement intérieur mobilier, signalétique et suivi des performances.

Concernant les pièces contractuelles, il a été rappelé à l'équipe de MOE :

- l'enveloppe prévisionnelle travaux affectée par la MOA au projet est de 2 800 000 € H.T. ;
- la MOE devra rédiger les pièces administratives du dossier de consultation des entreprises dont le RC et le CCAP (cf. article 2.6.1 du CCTP) ;

- le calcul de la rémunération de la MOE, impacté par le montant travaux, est soumis à plusieurs catégories définies à l'article 5 du CCAP.

Le planning prévisionnel de la maîtrise d'œuvre, avec une hypothèse de notification de marché le 29/09/2023, intègre les délais de production de chaque phase de mission pour une ouverture de la piscine en mai 2026. L'attribution du marché ne sera effective que première quinzaine de novembre. De fait, l'équipe de MOE, dès attribution du marché, devra mettre à jour ce planning.

Enfin, la MOE a rappelé que des études complémentaires devront être menées au plus vite afin de pouvoir affiner le projet lors des études APS :

- Diagnostic amiante ; le MOE précise que son groupement n'a aucune compétence dans ce domaine
- Relevé géomètre de l'ensemble du bâtiment ;
- Étude géotechnique G2 ;
- Diagnostic structure avec sondage destructif.

### Informations diverses

Les coordonnées du bureau d'études ADOC (AMO) sont les suivantes :

- M. COILOT Yannick
- 05 61 49 57 88
- yannick.adoc@orange.fr