



Réhabilitation de la piscine estivale intercommunale à Pélussin CONCOURS D'ARCHITECTURE ET D'INGÉNIERIE

- Rapport de la Commission Technique -

Jury du 08 septembre 2023

Présentation du projet

La CCPR gère une piscine de plein air située à Pélussin. La piscine comprend un bassin sportif de 5 couloirs 312,50 m² (prof. 1,20 m à 3,50 m) avec plongeoir et une pataugeoire de 120 m² (prof. 0,30 m).

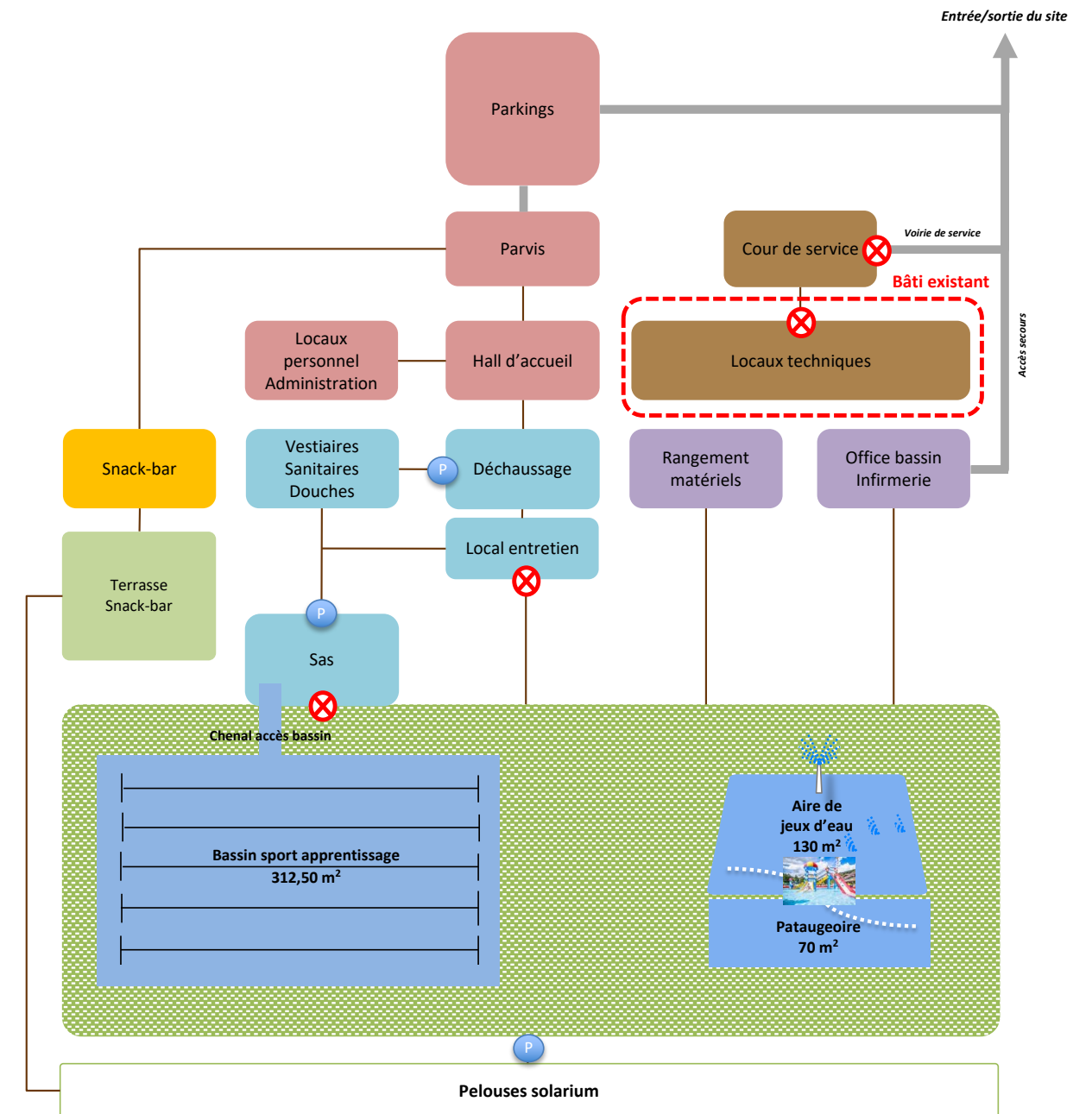
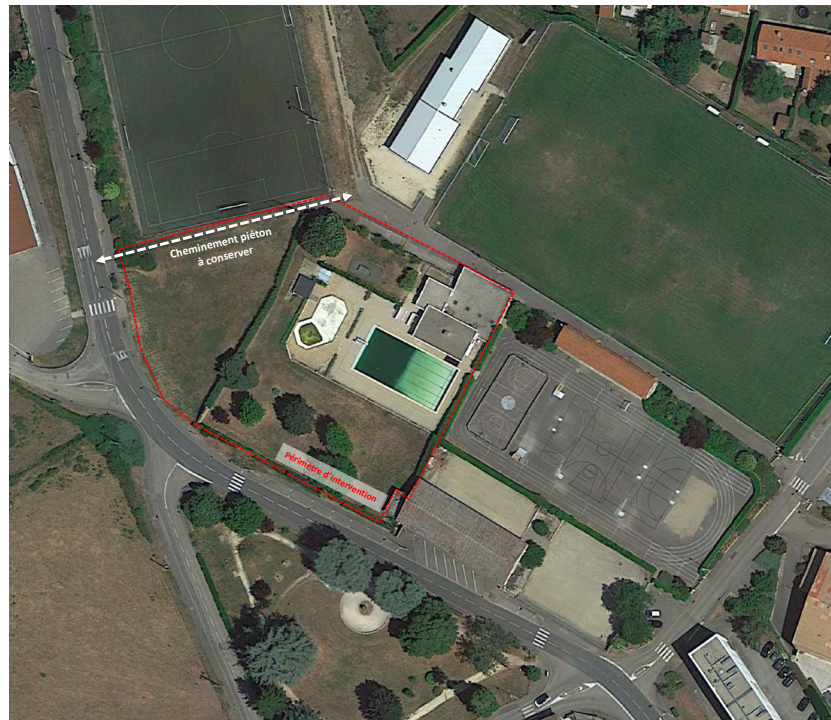
Jusqu'à sa récente fermeture à la fin de la saison estivale 2019, la piscine était ouverte dès la mi-mai, avec un accueil des scolaires de la Ville de Pélussin durant 6 semaines (de mi-mai à fin juin) et du grand public durant 14 semaines (de mi-mai à la fin des vacances scolaires estivales). En 2021, la piscine a été ouverte de la mi-juin à la fin août. Les scolaires n'ont pas pu être accueillis.

Pour répondre principalement aux besoins des scolaires et du grand public, le projet souhaité par la CCPR comprend :

- 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 piscine mise en service en 1960 et ayant fait l'objet d'une réhabilitation structurelle en 1980, présente des défauts sur le plan de son accessibilité, de son confort d'usage et au niveau fonctionnel et technique. La réhabilitation de l'équipement vise également une amélioration sur ces points avec un **objectif d'exemplarité environnementale et de diminution de ses dépenses énergétiques.**

Le site de la piscine de la C.C.P.R. est situé à Pélussin au cœur du complexe sportif, 22 rue Pompailler. Plusieurs établissements scolaires de la Ville (Collège Gaston Baty, Groupe scolaire privé Saint-Jean, école maternelle publique...) sont situés à proximité de l'équipement. Le foncier mis à disposition pour la réalisation du projet comprend la parcelle actuelle de la piscine mais également la parcelle située à l'Ouest (environ 1 400 m²). **Cet espace représente une surface d'environ 5 150 m²** (cf. plan ci-dessous).



Le budget alloué aux travaux est de 2 800 000 € H.T. (valeur décembre 2022 – indice BT01 : 126.8). Ce budget travaux comprend :

- les travaux bâtiment TCE (Tous Corps d'État) et les aménagements extérieurs décrits dans les fiches programme et situés dans le périmètre projet ;
- les adaptations et/ou créations de VRD desservant l'équipement et situés dans le périmètre du projet (dont le cheminement menant aux parvis des bâtiments réhabilités, la voirie et cour de service du bâtiment piscine...);
- les matériels et équipements d'exploitation pour tout ce qui concerne la piscine ; l'équipement des vestiaires-sanitaires (cabines, casiers, miroirs, sèche-cheveux, patères, douches, wc, lavabos...), la banque d'accueil, la billetterie et le contrôle d'accès, le système (mobile) de mise à l'eau des PMR, l'ensemble des courants faibles (téléphonie, distribution de l'heure, sonorisation, protection des bâtiments, vidéosurveillance, etc.) ;
- la réalisation du revêtement du bassin sportif en inox brut et la mise en place d'une couverture thermique sur ce bassin ;
- les matériels et équipements d'exploitation pour tout ce qui concerne l'espace snack-bar décrits dans les fiches programme ;
- les matériels et équipement du bâtiment annexe pour ce qui concerne les sanitaires publics et les locaux du personnel (wc, lavabos...).



Rappel de la procédure

⦿ Type de procédure

La procédure de passation utilisée est le concours restreint organisé conformément aux dispositions de l'article L2125-1 et des articles R2162-15 et s. du Code de la Commande Publique. Conformément à l'article R2172-2 du Code de la Commande Publique, le concours sera suivi d'une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence préalables (en application de l'article R2122-6 dudit code) en vue de l'attribution d'un marché public de maîtrise d'œuvre au lauréat ou à l'un des lauréats du concours.

La mission confiée sera une mission de base de maîtrise d'œuvre en construction neuve de bâtiment telle que définie par l'article R2431-4 incluant la réhabilitation du bâtiment telle que définie à l'article R2431-5 du Code de la Commande Publique. La mission comprend également une démarche HQE (sans certification) à intégrer à la mission de base. Cette mission de base pourra être complétée par les éléments de mission suivants : Système de sécurité incendie (SSI) / Prestation d'aménagement intérieur, mobilier / Prestation de conception de signalétique / Suivi des performances

⦿ Déroulé de la procédure

Suite au jury « phase candidature » du 16 juin 2023, le pouvoir adjudicateur a retenu 3 groupements candidats admis à remettre des prestations.

Suite au jury, les 3 candidats admis à concourir ont été invités le 27 juin 2023 à une visite du site d'implantation ainsi qu'à une séance de questions/réponses. Les candidats avaient la possibilité de poser des questions écrites via la plateforme jusqu'au 07 juillet 2023 avant 12h00. La remise des offres a été fixée au 08 août 2023 avant 12h00. Suite à la remise des offres, celles-ci ont été mises sous anonymat avant transmission des dossiers « offre » aux membres de la commission technique pour analyse.

⦿ Déroulé du jury phase offre

Le jury procède à l'examen des prestations anonymes remises par les concurrents. L'examen et l'évaluation des plans et projets par le Jury permettant d'aboutir à un classement s'effectuera de la manière suivante :

- une présentation des plans et projets des candidats sera réalisée de façon anonyme par le rapporteur de la Commission Technique devant le jury ;
- après cette présentation, le Jury après débat, effectuera son analyse de chacun des projets, exclusivement au regard des critères d'évaluation définis au règlement de consultation « Phase offre ».
- à l'issue de ses travaux, le jury consigne dans un procès-verbal signé par ses membres, le classement des plans et projets examinés ainsi que ses observations.

Les critères au regard desquels le jury formulera un avis motivé et sur lesquels se fondera le pouvoir adjudicateur pour choisir le ou les lauréats sont les suivants :

1 - Qualités fonctionnelles (30 points) :

- organisation du plan masse et desserte
- respect des exigences fonctionnelles du programme
- respect des surfaces

2 - Qualités architecturales et de conception (25 points) :

- prise en compte des contraintes de site
- volumétrie, principes constructifs, choix de matériaux
- approche bioclimatique et profil HQE proposé

3 - Qualités techniques (15 points) :

- cohérence et niveau de précisions des process techniques
- qualité environnementale du projet sur le plan technique (niveau de performance envisagé, sources de récupérations, ENR, ...)
- respect des exigences et contraintes techniques du programme pour le confort d'usage des espaces et la pérennité de l'ouvrage

4 - Qualités financières et économiques (10 points) :

- compatibilité avec l'enveloppe financière prévisionnelle du Maître d'ouvrage et crédibilité du chiffrage du candidat

Afin de faciliter la compréhension des projets, il est proposé aux membres du jury, une approche progressive des projets en commençant par le critère 2, suivi du critère 1, du critère 3 et du critère 4. Le présent rapport est ainsi rédigé sur cette base.

Critère 2 : Qualités architecturales et de conception

Adaptation du projet au regard des contraintes de site

Données de la G1

Principe de fondation :

« Dans un tel contexte, on pourra envisager la réalisation de fondations superficielles ; type : semelles filantes ou isolées sur blocage gros béton suivant nécessité (jusqu'à #3.70 m) »

« Étant données, les profondeurs à atteindre, on pourra envisager la réalisation du rattrapage gros béton à la tarière creuse ; Profondeur minimale : 0.80 m minimum sous niveau extérieur fini pour respecter la garde au gel »

Niveau Bas :

« Pour des ouvrages de plain-pied, on pourra envisager la réalisation de plancher porté sur vide sanitaire éventuel ou de dallage sur terre-plein. »

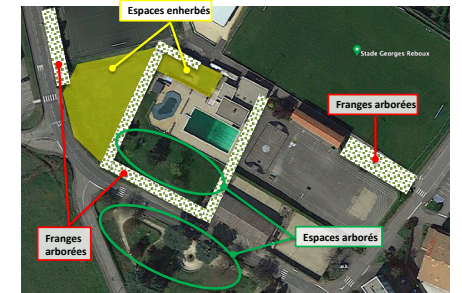
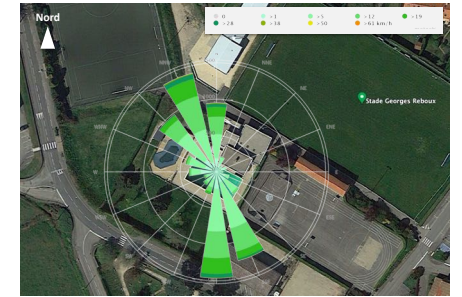
Contraintes d'urbanisme


PLU :

- les constructions publiques doivent s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 1 m minimum de toutes limites séparatives ;
- l'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés ;
- la hauteur autorisée est de 13 m, avec des dérogations possibles pour des équipements publics ;
- 20% des espaces non bâtis doivent être végétalisés.

Contraintes climatiques et végétalisation

- Les vents sur la commune de Pélussin sont relativement importants et viennent à la fois du Nord et du Sud. Le vent du Nord reste le plus important et également le plus froid. Les 2/3 du temps la vitesse des vents est inférieure à 12 km/h, soit un vent calme ou faible (vent discret, mais perceptible). Mais en termes de ressenti ce vent est froid ;
- Les espaces extérieurs végétalisés de la piscine de Pélussin sont de nature qualitative pour les usagers de par leur quantité et leur diversité. **Ils sont à préserver.**



Projet A	Projet B	Projet C
	 <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Caractéristiques géotechniques <ul style="list-style-type: none"> • Fondations superficielles par semelles filantes et massifs • Pas de précision sur la relation structurelle entre existant et extension ⊙ Adaptation aux contraintes d'urbanisme <ul style="list-style-type: none"> • Contraintes d'urbanisme respectées ⊙ Adaptation aux contraintes AVAP <ul style="list-style-type: none"> • Projet ne portant pas atteinte au patrimoine pélussinois • Façade sur voirie piétonne en béton peint – une attention devra être portée sur le choix de l'enduit • Toiture végétalisée sur la toiture terrasse • Mise en œuvre de matériaux bio-sourcées 	

⊙ **Adaptation aux contraintes climatiques et végétalisation**

- Protection aux vents du Nord du bassin sportif et de la pataugeoire par le bâti créé en extension en L
- Protection aux vents du Sud du bassin sportif et de la pataugeoire par la végétation existante et la mise en place d'un mur ajouré en limite de plages minérales
- Conservation des pelouses végétalisées existantes
- Création de haies végétales sur la parcelle à l'ouest des espaces extérieurs existants
- Tilleul existant conservé et mis en valeur à proximité du parvis

⊙ **Insertion sur site**

- De manière générale, bonne insertion du projet dans le site (position, hauteur, orientation...)
- **Implantation en partie sur la parcelle Ouest allouée au projet**
- Utilisation de la topographie pour assurer les accès PMR au bâtiment piscine
- Utilisation de la topographie pour offrir un lieu de vie (gradins)
- Parvis en surplomb du terrain d'honneur
- Conservation du cheminement piétons depuis la rue des prairies – entre le terrain synthétique et la piscine



⊙ **Volumétrie, principes constructifs, choix de matériaux**

Projet A	Projet B	Projet C
	<p>⊙ Parti architectural / Composition volumique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment de formes parallélépipédiques dont les hauteurs de l'extension sont homogènes • Ensemble constitué de deux formes rectangulaires formant un « L » • Mise en place de « casquettes » filantes rappelant le bâtiment existant <p>Extraits des notices</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Pour assurer une intégration soignée et respectueuse de son environnement, notre projet propose une implantation de la nouvelle construction en continuité de l'existant. Cette configuration permet de limiter les terrassements et minimiser l'impact sur les espaces naturels existants. » • « Les arbres existants sont intégralement conservés car ils offrent dès l'entrée leur majesté et leur ombrage. Le tilleul situé à proximité du parvis fera signal et marquera l'entrée de la piscine. Les haies arbustives sont également préservées afin de protéger les vues depuis l'espace public sur le solarium. Le maintien du végétal permet de varier les niches écologiques. » • « La volumétrie simple, les ouvertures verticales et les casquettes assurent cette continuité. La configuration en L permet de protéger l'intimité des baigneurs vis-à-vis de l'extérieur mais aussi de les protéger des vents dominants (Nord-Sud). Cette orientation est la plus naturelle dans la conception d'une piscine. Le projet bénéficie ainsi d'un ensoleillement optimal, tout en évitant les surchauffes. Dans le prolongement, une structure composée d'un auvent vient finaliser le projet. Cette construction fait transition entre la plage nautique et la pelouse solarium accessible au PMR. » 	

⊙ Altimétrie / Volumes

- **Planchers RDC haut** : + 441.63 NGF pour les locaux d'accueil de la piscine
- **Planchers RDC bas** : existant (non précisé)
- **Toitures** : + 445.65 NGF pour la partie créée (soit +4.02 m du RDC haut)
+ 444.74 NGF pour l'avent et la partie rénovée (soit +3.11 m du RDC haut)



⊙ Principes constructifs

- **Structure** : béton
- **Charpente** : béton
- **Couverture** : bitumé + gravillons sur existant et toiture végétalisée sur extension

⊙ Matériaux de traitement de façade

- Traitement différencié, afin de créer différentes ambiances dans l'équipement, entre la façade principale visible depuis le complexe sportif et la façade visible depuis les bassins
- Traitement enduit minéral côté complexe sportif
- Bardage bois côté bassins



⊙ **Matérialité d'ambiance**

- Nombre de matériaux limité permettant de les mettre en valeur : béton enduit et bois
- Le béton rappelant l'histoire du lieu et le bois amenant une certaine chaleur dans les espaces
- Le sol des plages minérales en béton sablé rappelle les tons de la façade bois.
- Les espaces de pratiques extérieurs apparaissent chaleureux de par le traitement des matériaux et la végétalisation de la banquette de repos
- A l'intérieure du bâtiment, des peintures de couleurs différentes permettent d'identifier les espaces

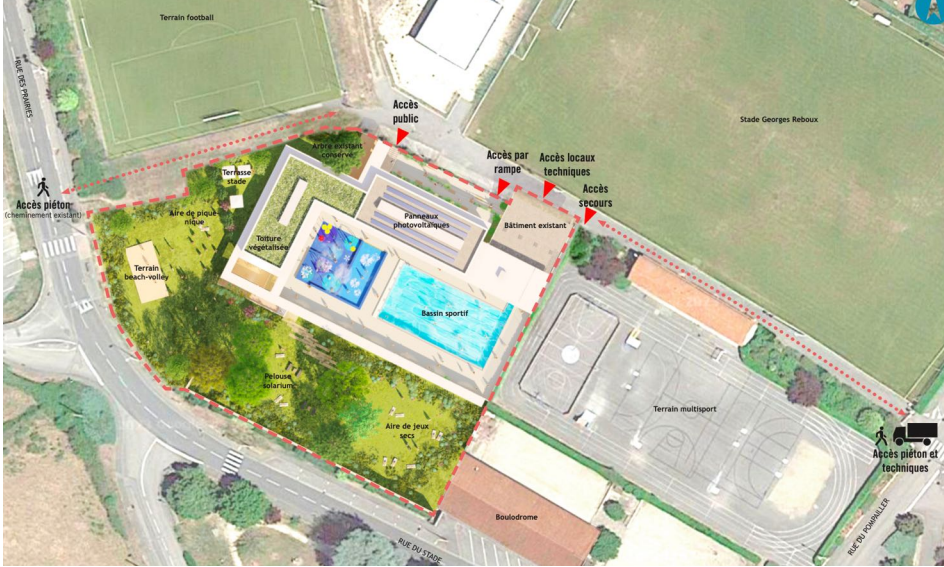


⊙ **Approche bioclimatique et profil HQE proposé**

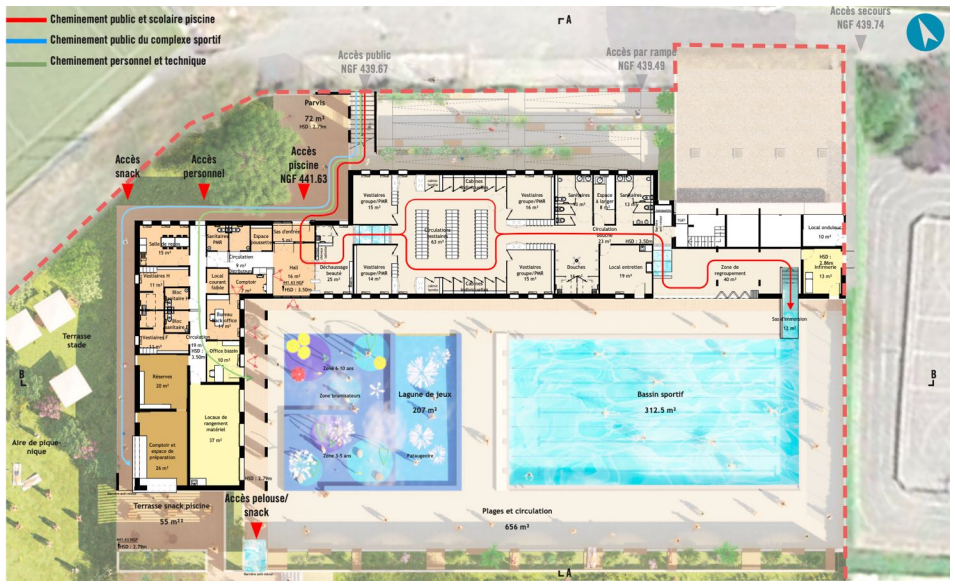
Projet A	Projet B	Projet C
	<p>⊙ Profil HQE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cibles traitées TP : 1, 4, 5, 7 et 14 • Cibles traitées P : 2, 3, 8, 10, 12 et 13 • Cibles traitées Base : 6, 9 et 11 <p>⊙ Approche bioclimatique</p> <ul style="list-style-type: none"> • protections aux vents dominants des espaces de pratiques extérieures • Large végétalisation des espaces extérieurs et conservation de la biodiversité • Apport d'ombre en période estivale dans les espaces extérieurs • Mise en place de sheds permettant un apport en lumière naturelle mais également une bonne ventilation des locaux • Toiture végétalisée <p>⊙ Apport de lumière naturelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apport de lumière naturelle dans les espaces d'accueil et de regroupement par de larges baies vitrées • Apport de lumière naturelle dans les autres espaces via des fenêtres et des sheds en toiture <p>⊙ Choix de matériaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bois d'essences locales • Matériaux de second œuvre intégrant les exigences environnementales (NF environnement, PEFC ou CTB p+) • Bassin en inox 	

Critère 1 : Qualités fonctionnelles

Organisation du plan masse et desserte

Projet A	Projet B	Projet C
	 <p> 🕒 Desserte du site <ul style="list-style-type: none"> • Les accès piétons depuis les stationnements et la rue de la prairie sont conservés et mis en valeur • Accès locaux techniques depuis la voirie d'accès du complexe sportif • Accès secours via le plateau sportif • Accès livraison depuis le parvis public, puis un cheminement dédié • Accès personnel depuis le parvis </p> <p> 🕒 Organisation spatiale des composantes du projet <ul style="list-style-type: none"> • Parvis visible depuis la liaison piétonne menant aux stationnements de par le fait que l'extension se situe en retrait du bâtiment existant • Bâtiment en forme de L. Les espaces dédiés aux nageurs sont dans la continuité du bâtiment existant. Les espaces dédiés au personnel et snack sont situés dans le « retour » • Bâtiments Nord, Nord-Est de la parcelle • Parvis positionné au centre du bâtiment • Snack-bar situé en bout de bâtiment, peu visible et peu accessible depuis le complexe sportif • Espaces de pratique au sud </p> <p> 🕒 Prise en compte de l'évolutivité de l'équipement dans le temps <ul style="list-style-type: none"> • Le candidat ne propose pas d'extension ou d'évolutivité dans le temps de l'équipement </p>	

⊙ **Respect des exigences fonctionnelles du programme**

Projet A	Projet B	Projet C
	 <p>⊙ Espace ACCUEIL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organisation fonctionnelle et cohérente • Accessibilité PMR via une rampe, puis mise en place d'un escalier • Parvis spacieux et ombragé permettant de desservir le hall d'accueil • Parvis peu couvert (seulement par une casquette) • Abri vélos clos et couvert au RDC bas (hauteur de 2m) • Sas thermique • Hall d'accueil fonctionnel permettant une marche en avant : accès -> achat entrées -> accès vestiaires • Hall d'accueil peu spacieux bien que répondant aux surfaces du programme • Comptoir permettant de voir l'entrée, l'espace poussette et l'accès à la piscine mais sans vue sur les sanitaires • Sanitaires conformes • Espace poussette clos • Vue sur la pataugeoire depuis le hall <p>⊙ Espace PERSONNEL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organisation fonctionnelle et cohérente • Accès indépendant depuis une circulation extérieure venant du parvis • Bureau back-office avec vue directe sur le comptoir et les plages minérales mais sans vue sur le parvis • Vestiaires et sanitaires conformes au programme • Liaison directe avec l'office bassin depuis les vestiaires • Salle de repos fonctionnelle et éloignée des espaces de pratique 	

⊕ Espace VESTIAIRES / DOUCHES / SANITAIRES

- Organisation globalement cohérente et fonctionnelle
- Manque de bancs et une cabine de change dans la zone de déchaussage mais surface suffisante
- Nombres de cabines individuelles (14) et groupes (4) conformes
- Cabines accompagnants situés avec les cabines individuelles
- Casiers situés dans l'axe de circulation
- Douches collectives excentrées de la circulation
- Douches individuelles dans l'espace collectif
- Sanitaires conformes
- Espace bébé conforme, situé dans la zone douches/sanitaires
- Espace entretien facilement aménageable
- Manque porte de service entre le local d'entretien et la zone de déchaussage mais présente vers les plages minérales

⊕ ACCES AUX ESPACES DE PRATIQUES EXTERIEURS

- Organisation fonctionnelle et cohérente
- Zone de regroupement spacieuse mais manque de précision sur la mise en place de bancs
- Mise en place d'un sas d'immersion permettant d'accéder à la petite profondeur du bassin sportif
- Façades ouvrantes orientées sud et donnant sur les plages minérales

⊕ ESPACE EXTERIEURS DE PRATIQUE

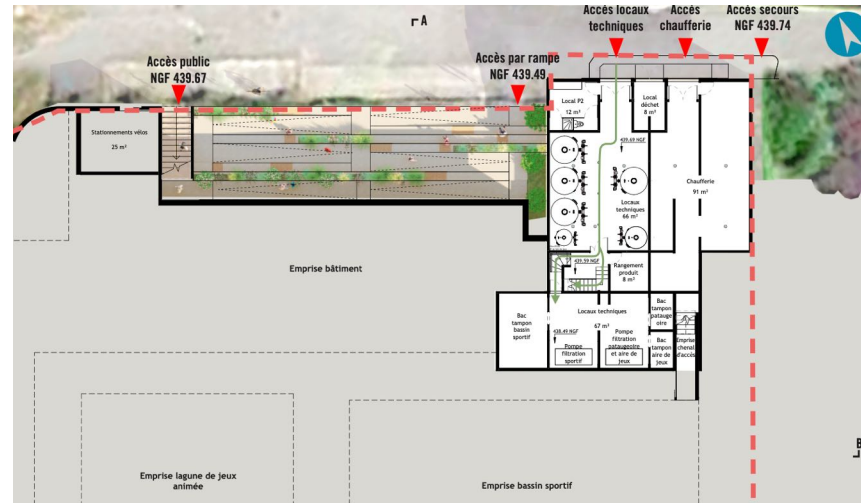
- Organisation fonctionnelle et cohérente
- Bassin sportif conforme au programme avec des profondeurs allant de 1.20 à 1.80 m
- La pataugeoire animée est divisée en trois par des bancs avec une partie lagune de jeux (type pataugeoire) et 2 autres espaces sans eaux stagnantes animées de jeux aquatiques. Les bancs viennent structurer l'espace et permettre aux parents/accompagnants de s'y installer
- Mise en place d'un seul pédiluve
- Conservation des pelouses solarium existantes
- Création de pelouses solarium arborés à l'ouest avec mise en place de tables de pique-nique, terrain de beach-volley
- La séparation entre les plages minérales et les pelouses solarium est réalisée par une longue banquette couverte et végétalisée.

⊕ LOCAUX D'ACCOMPAGNEMENT

- Office bassin en lien avec les vestiaires
- Vue de l'office bassin sur les plages minérales mais éloignée du bassin sportif
- L'infirmerie est située à l'opposé des autres locaux du personnel mais avec un accès direct pour les secours
- Les locaux de rangement sont éloignés du bassin sportif mais restent facilement accessibles

⦿ ESPACE SNAK-BAR

- Peu visible depuis les espaces publics (parvis ou cheminement piéton)
- Organisation peu fonctionnelle
- L'accès au snack-bar depuis le complexe sportif est peu intuitif de par la longue circulation depuis le parvis vers le comptoir longeant tous le bâtiment
- Cette même circulation sert pour l'approvisionnement et est peu fonctionnelle
- Proposition du candidat de mettre en place une terrasse/espace vert dédié au complexe sportif
- Comptoir de service accessible depuis la piscine et l'extérieur
- Terrasse côté piscine conforme au programme et à proximité des espaces de pique-nique
- Proposition d'une aire de pique-nique côté complexe sportif



⦿ Espace TECHNIQUE

- Organisation globalement cohérente mais nécessitant des adaptations pour une meilleure fonctionnalité
- L'ensemble des locaux techniques sont au RDC bas (dans l'existant) à l'exception de l'onduleur et le TGBT situé au RDC haut
- La CTA semble être situé en toiture, son accès n'est pas précisé
- Le local onduleur est accessible uniquement depuis le plateau sportif
- La PAC n'est pas précisée sur les plans mais dans la notice, si son installation devait être dans le local réservé, cela en réduirait sa surface.
- Les locaux de stockage des produits ne sont pas ventilés naturellement, une attention devra être portée sur la ventilation mécanique mise en place
- Local déchet accessible depuis la voirie de service (commune avec le cheminement piéton) mais peu accessible depuis le bâtiment piscine
- Le local de filtration est bien organisé et compact
- Présence de plusieurs escaliers, du aux différents demi-niveau dans les locaux techniques, pouvant rendre peu fonctionnel l'accès à certains locaux pour de la maintenance et du gros entretien renouvellement
- Absence de galeries techniques pour le bassin sportif

⦿ Local réservé

- Le local réservé a un accès direct sur la voirie d'accès
- Surface de 90 m2 conforme au programme sous réserve du choix de chauffage et de la position de la PAC

⊙ **Respect des surfaces**

Projet A	Projet B		Projet C																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #fff2cc;">Surfaces</th> <th style="background-color: #fff2cc;">écart programme</th> </tr> </thead> </table>		Surfaces	écart programme																						
	Surfaces	écart programme																									
		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Espace accueil</td> <td>40 m2</td> <td>0 m2</td> </tr> <tr> <td>Espace personnel et administration</td> <td>69 m2</td> <td>-3 m2</td> </tr> <tr> <td>Espace vestiaires</td> <td>354 m2</td> <td>7 m2</td> </tr> <tr> <td>Locaux d'accompagnement</td> <td>79 m2</td> <td>14 m2</td> </tr> <tr> <td>Espace snack-bar</td> <td>46 m2</td> <td>1 m2</td> </tr> <tr> <td>Espace technique</td> <td>184 m2</td> <td>-6 m2</td> </tr> <tr> <td>Espaces couverts hors LT</td> <td>588 m2</td> <td>19 m2</td> </tr> <tr> <td>Total Espaces couverts</td> <td>772 m2</td> <td>13 m2</td> </tr> </tbody> </table>	Espace accueil	40 m2	0 m2	Espace personnel et administration	69 m2	-3 m2	Espace vestiaires	354 m2	7 m2	Locaux d'accompagnement	79 m2	14 m2	Espace snack-bar	46 m2	1 m2	Espace technique	184 m2	-6 m2	Espaces couverts hors LT	588 m2	19 m2	Total Espaces couverts	772 m2	13 m2	
Espace accueil	40 m2	0 m2																									
Espace personnel et administration	69 m2	-3 m2																									
Espace vestiaires	354 m2	7 m2																									
Locaux d'accompagnement	79 m2	14 m2																									
Espace snack-bar	46 m2	1 m2																									
Espace technique	184 m2	-6 m2																									
Espaces couverts hors LT	588 m2	19 m2																									
Total Espaces couverts	772 m2	13 m2																									
		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Bassin et pataugeoire</td> <td>532 m2</td> <td>4 m2</td> </tr> <tr> <td>Plages et terrasses</td> <td>711 m2</td> <td>-59 m2</td> </tr> <tr> <td>Pelouses solarium</td> <td>2534 m2</td> <td>134 m2</td> </tr> <tr> <td>Parvis et espaces d'accompagnement</td> <td>292 m2</td> <td>-3 m2</td> </tr> <tr> <td>Espaces extérieurs</td> <td>4069 m2</td> <td>76 m2</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ESPACE COUVERT + EXTERIEURS</td> <td>4841 m2</td> <td>89 m2</td> </tr> </tbody> </table>	Bassin et pataugeoire	532 m2	4 m2	Plages et terrasses	711 m2	-59 m2	Pelouses solarium	2534 m2	134 m2	Parvis et espaces d'accompagnement	292 m2	-3 m2	Espaces extérieurs	4069 m2	76 m2	TOTAL ESPACE COUVERT + EXTERIEURS	4841 m2	89 m2							
Bassin et pataugeoire	532 m2	4 m2																									
Plages et terrasses	711 m2	-59 m2																									
Pelouses solarium	2534 m2	134 m2																									
Parvis et espaces d'accompagnement	292 m2	-3 m2																									
Espaces extérieurs	4069 m2	76 m2																									
TOTAL ESPACE COUVERT + EXTERIEURS	4841 m2	89 m2																									
		<p>⊙ 19 m² de surface de plancher supplémentaires (hors locaux techniques)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le hall d'accueil respecte les surfaces demandées au programme. • La zone vestiaire est légèrement plus grande que le programme notamment au niveau des circulations sans pour autant améliorer la fonctionnalité. • Les surfaces des locaux techniques sont seulement 6 m2 plus petits que le programme alors que la CTA est située en toiture. <p>⊙ 76 m² de surfaces extérieures supplémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • La terrasse du snack-bar, avec 15 m2 supplémentaire, est plus spacieuse que la demande. Cela se couple avec les 134 m2 de pelouses solarium en plus du programme. <p>Le projet B propose des surfaces allant au-delà des attentes du programme mais permettant une bonne fonctionnalité d'usage.</p> <p>Un travail de réorganisation de certains locaux permettrait d'améliorer le fonctionnement.</p>																									

Critère 3 : Qualités techniques

☉ Cohérence et niveau de précision des process techniques

Projet A	Projet B	Projet C
	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Chauffage <ul style="list-style-type: none"> • Process chaufferie : pompe à chaleur air/eau • Process ECS : PAC + ballon de stockage ☉ Traitement d'air <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du bâtiment : Ventilation simple flux ☉ Traitement de l'eau <ul style="list-style-type: none"> • Filtration : sable + anthracite • Nombre de circuits : 3 	

☉ Qualité environnementale du projet sur le plan technique (niveau de performance envisagé, sources de récupération, ENR, ...)

Projet A	Projet B	Projet C
	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Gestion de l'énergie <ul style="list-style-type: none"> • Variateur de fréquence sur les pompes • PAC à énergie renouvelable • Mise en place de freecooling avec notamment des locaux traversants Nord/Sud • Stripping • Équipements de plomberie hydro-économiques • Calorifugeage des réseaux • Éclairage LED ☉ ENR&R (énergie renouvelable et de récupération) <ul style="list-style-type: none"> • Système de récupération de calories : <ul style="list-style-type: none"> - Échangeur de chaleur sur les eaux grises des douches • ENR envisagées : <ul style="list-style-type: none"> - Photovoltaïque 80 m2 ☉ Gestion de l'eau <ul style="list-style-type: none"> • Systèmes de récupération d'eau : <ul style="list-style-type: none"> - Récupération des eaux des pédiluves pour les espaces verts (après lavage) - Ultrafiltration par lavage des filtres avec l'eau de contre lavage - Récupération des EP • Consommation prévisionnelle de 97 L/baigneur ☉ Outils de pilotage <ul style="list-style-type: none"> • GTC 200 points 	

⊙ **Respect des exigences et contraintes techniques du programme pour le confort des espaces et la pérennité de l'ouvrage**

Projet A	Projet B	Projet C
	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ Confort acoustique <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de correcteurs acoustique dans les différents locaux • Position du caisson de ventilation en toiture pour éloigner les bruits • PAC en sous-sol pour éviter les bruit (non précisée sur plan) • Plafond absorbants et revêtements muraux dans les différents locaux ⊙ Confort hygrothermique <ul style="list-style-type: none"> • Type de chauffage : <ul style="list-style-type: none"> - Zone administrative : radiateurs électriques - Vestiaires douches : plancher chauffant basse température • Ventilation <ul style="list-style-type: none"> - 2 caissons de ventilation simple flux - Ventilation naturelle - Centrale de modulation d'air neuf pour la déshumidification de l'air de la zone de regroupement ⊙ Entretien façades <ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment en RDC avec façades accessible depuis les plages minérales ou la voirie d'accès en RDC bas • Pas de précision sur l'entretien de la 5ème façade : toiture végétalisée ⊙ Traitement murs, sols, plafonds <ul style="list-style-type: none"> • Sols <ul style="list-style-type: none"> - Hall d'accueil : carrelage 30 x 60 - Locaux administration et personnel : carrelage 30 x 60 - Vestiaires/douches : carrelage 30 x 60 - Zone de regroupement : carrelage 30 x 60 - Locaux d'accompagnement : carrelage 30 x 60 - Plages minérales : béton sablé - Locaux de stockage : carrelage 30 x 60 - Snack-bar : carrelage 30 x 60 et bois pour la terrasse - Galeries techniques : béton brut • Murs <ul style="list-style-type: none"> - Hall d'accueil : peinture + habillage bois - Locaux administration et personnel : peinture + dosseret aux points d'eau - Vestiaires/douches : faïence mural toute hauteur - Zone de regroupement : faïence 90 cm + peinture - Locaux d'accompagnement : carrelage sur 90 à 120 cm + peinture - Locaux de stockage : faïence 90 cm + peinture - Snack-bar : faïence 30 x 30 à 120 cm + peinture - Galeries techniques : béton brut • Plafond <ul style="list-style-type: none"> - Hall d'accueil : béton brut - Locaux administration et personnel : dalle 60 x 60 acoustique - Vestiaires/douches : dalle 60 x 60 acoustique hydrofuge - Zone de regroupement : dalle 60 x 60 acoustique hydrofuge - Locaux d'accompagnement : dalle 60 x 60 acoustique hydrofuge - Locaux de stockage : dalle 60 x 60 acoustique hydrofuge - Snack-bar : dalle 60 x 60 acoustique hydrofuge - Galeries techniques : béton brut • Bâche tampon <ul style="list-style-type: none"> - SEL + carrelage toute hauteur et plafond en béton brut 	

Critère 4 : Qualités financières et économiques

Décomposition par lot	Projet B	
	Programme	Option jeux d'eau pelouse
Terrassement - VRD	166 600 €	
Aménagements extérieurs, paysagement	162 000 €	
Sous-total travaux aménagements extérieurs	328 600 €	11,77%
Gros-œuvre	56 800 €	
Charpente	485 000 €	
Couverture - Etanchéité	101 800 €	
Façades	76 400 €	
Menuiseries extérieures	85 000 €	
Sous-total clos-couvert	805 000 €	28,82%
Serrurerie - Métallerie	103 000 €	
Plâtrerie - Cloisons sèches - Doublages	40 000 €	
Faux plafonds - Peinture - Sols souples - Toile tendue	39 000 €	
Menuiseries intérieures - Signalétique - Agencement	40 800 €	
Revêtements carrelés + étanchéité	87 700 €	
Sous-total second-œuvre	310 500 €	11,12%
Chauffage - ECS - Ventilation / Traitement d'air	137 500 €	
Plomberie et appareils sanitaires	64 000 €	
Traitement de l'eau	223 100 €	
CFO/CFA - SSI - GTB/CTC/GMAO - Contrôle d'accès/billetterie	167 000 €	
Sous-total lots techniques	591 600 €	21,18%
Cabines, casiers, équipements de vestiaires	90 000 €	
Mobilier et équipements de bassin et autres équipements spécifiques	25 000 €	
Couverture thermique	170 000 €	
Revêtement bassin sportif en inox brut	379 200 €	
Jeux d'eau extérieures	93 000 €	
Sous-total travaux équipements spécifiques	757 200 €	27,11%
TOTAL TRAVAUX H.T.	2 792 900 €	100%
écart Programme	-7 100 €	
	-0,25%	
Chiffrage inox recouvert	250 000 €	

Projet A	Projet B	Projet C
	<p>⊙ Méthode utilisée par le candidat</p> <p>Le candidat précise que son estimation est établie sur la base d'un avant métré de chacun des ouvrages, des plans esquisse, des données techniques du site, des prédimensionnements des ouvrages de structure, des données techniques et des pièces du dossier de consultation (dont le programme technique détaillé).</p> <p>Le candidat précise également que son estimation équivaut à une estimation de stade APS.</p> <p>⊙ Montant travaux présenté par le candidat</p> <p>Le montant hors option du projet est évalué à 2 792 000 € H.T.</p> <p>⊙ Soit - 7 100 € (- 0,25 %) par rapport à l'enveloppe prévisionnelle</p> <p>⊙ Ratio au m2</p> <p>⊙ Le ratio au m2 bâti du projet A est établi à 3 618 € / m2</p> <p>⊙ Crédibilité du chiffrage présenté</p> <p>Sur la base de la décomposition par lot proposée par le candidat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lots travaux aménagement extérieurs semblent cohérents au regard des aménagements proposés par le candidat et de la prise en compte de l'étude géotechnique. - Les lots clos et couverts semblent sous-évalués sur certains postes comme le binôme « gros-œuvre/charpente » au regard des surfaces couvertes du projet. Les volumes « rationnels » du projet permettront de maîtriser les coûts. Le lot façade peut apparaître également sous-évalué au regard des traitements des façades dont une partie en bardage bois. - Les lots second-œuvre semblent cohérents dans leur ventilation. Les revêtements carrelés peuvent apparaître cependant sous-évalués. - Les lots techniques semblent cohérents dans leur estimation et leur ventilation au regard des équipements techniques mis en place par le candidat (ventilation simple flux et questionnement sur la mise en place de la PAC non représentée en plan). - Les lots équipements spécifiques semblent cohérents. <p>Il convient de rappeler que ce projet ne prévoit que 13 m2 de surfaces en plus par rapport au programme et uniquement 76 m2 de surfaces extérieures en plus (principalement des pelouses solarium).</p> <p>⊙ Options, plus-values et moins-value</p> <p>Le candidat ne présente pas d'options et plus-values.</p> <p>Il convient cependant de rappeler que le projet propose une CTA simple flux et que le système de chaufferie PAC Air/Eau décrite dans les notices n'apparaît pas sur les plans graphiques.</p>	
	<p>⊙ Synthèse</p> <p>Bien que l'estimation du projet corresponde à l'enveloppe de la Maîtrise d'Ouvrage, celui-ci apparaît cohérente au regard des prestations proposées par le candidat.</p> <p>Cependant certains lots et équipements techniques apparaissent moins qualitatifs que souhaités au programme.</p>	