



LE RÉSEAU DES CADRES TECHNIQUES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES



Adresse postale : AITF, BP 257, 94701 Maisons-Alfort PDC 1 tel: 01 43 55 05 95 - email aitf@opas.fr - Siège social : 80 rue Rébeval - 75 019 Paris - www.aitf.fr

nord@aitf.fr www.aitf.fr

- Genèse du projet et contexte
- Choix du site et programme
- Organisation des espaces
- Budget
- Retour d'expérience de la MOE

- Genèse du projet et contexte

Contexte des EGEL

Contexte de dynamique
entrepreneuriale

Eloignement géographique / collaboration entre les
partenaires

Chiffres clés de la création
d'entreprises,
dans la zone d'emploi de
Dunkerque

962 Créations d'entreprises
en 2016

 - **86**
par rapport à
2013

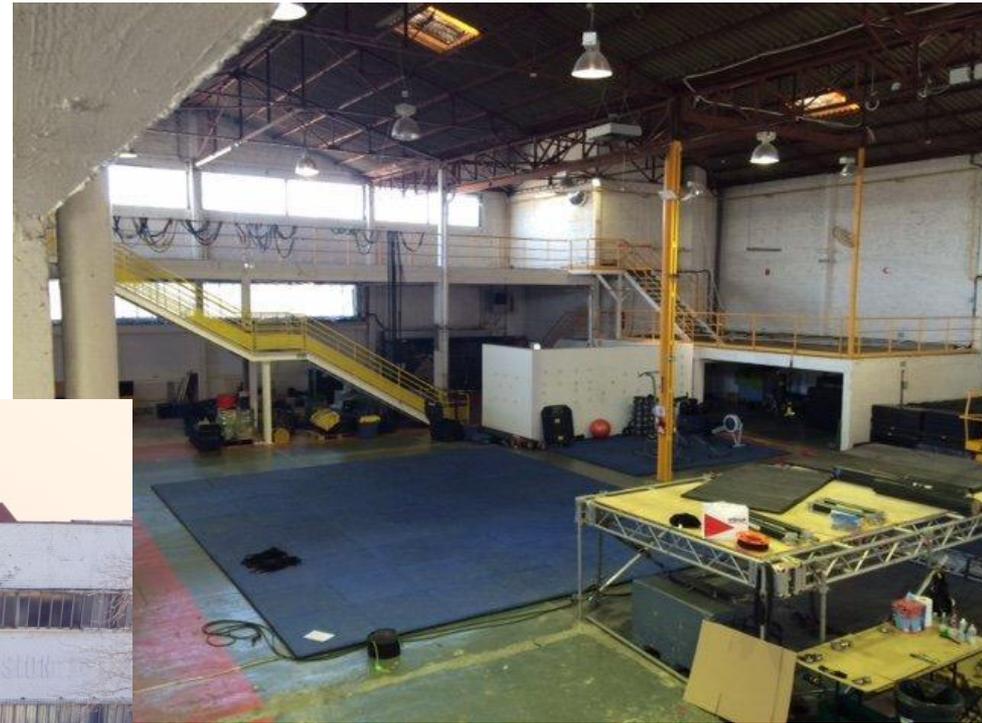
38 Créations pour 10 000
habitants Dunkerquois

 - **3** points entre 2013
et 2016

83 + **2** points entre
2013 et 2016
Au niveau national

- Choix du site

Rénovation du bâtiment
Dépoland



- Le programme

Pré-rédaction
du programme
en interne

Modification
importante au
cours du projet

ORGANISME		LOCAUX								
NOM	EFFECTIF	ACCUEIL	BUREAUX			REUNION / FORMATION		AUTRE		SURFACE TOTALE ACTUELLE
		Surface	Type	Nombre	Surface unitaire	Effectif	Surface unitaire	Type	Surface	
Dunkerque Promotion	7 (+ ou - 2)	12,5 m ²	Employé	8	10-14 m ²	14	30 m ²	Stockage	4 m ²	220 m ²
								Informatique / impression	6-7 m ²	
			Direction (avec table de réunion pour 6)	1	25 m ²			Archivage	10 m ²	
								Centre de ressources	23 m ²	
BGE Flandre Création et couveuse	13	70 m ²	Direction (avec table de réunion pour 4)	1	25	20 minimum	50 m ²	Stockage	50 m ²	355 m ²
			Comptable	1	15			Informatique / impression	12 m ²	
			Cadres et Conseillers	10	12			Archivage	50 m ²	
Initiative Flandre	2,6	28 m ²	Direction	1	24 m ²			Réserve	7 m ²	115 m ²
			Conseillers	4	12 m ²			Archivage	43 m ²	
Ruche d'entreprises			Conseiller / Direction	1	15 à 20 m ²					
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	4,5	10 m ²	Conseiller + personnel extérieur	5	15 m ²	19	42m ²	Informatique / impression	12 m ²	241m ² + zone d'archivage (cave)
			CFE	1	20 m ²			Archivage	45 m ²	

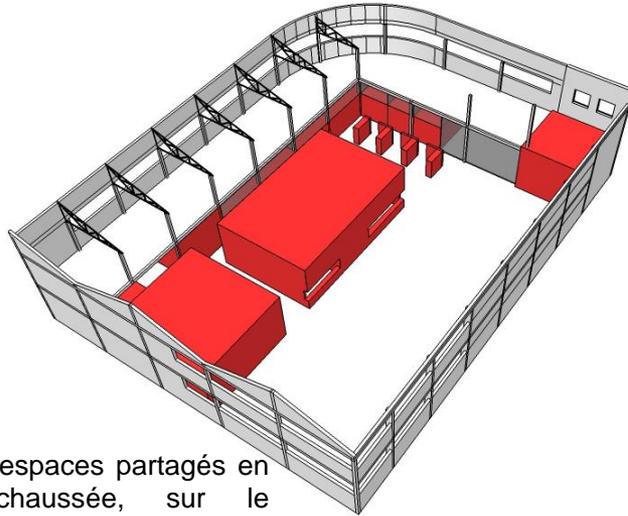
- **Le programme**

Transformer un dépôt en bâtiment tertiaire

- Accueillant des structures d'accompagnement publiques / para-publiques...
- ... Mais aussi des entreprises privées
- Favoriser l'échange et le travail en synergie... 
- ... Tout en respectant la confidentialité des échanges 
- Assurer l'accueil et l'orientation des publics 
- Faire du lieu un espace de rencontre et de vie 

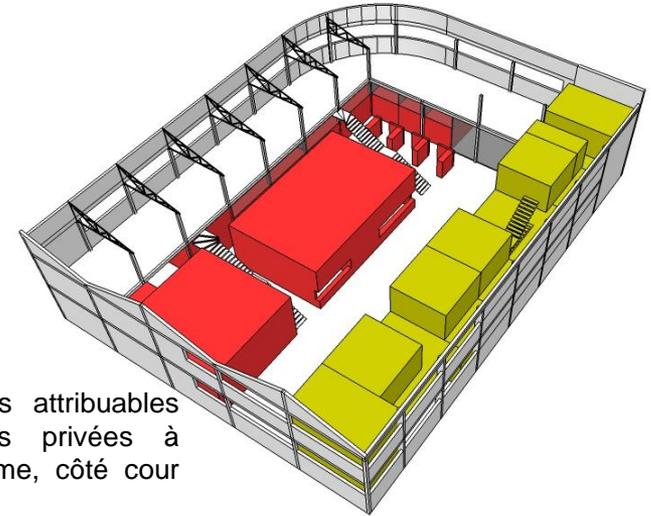
La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine

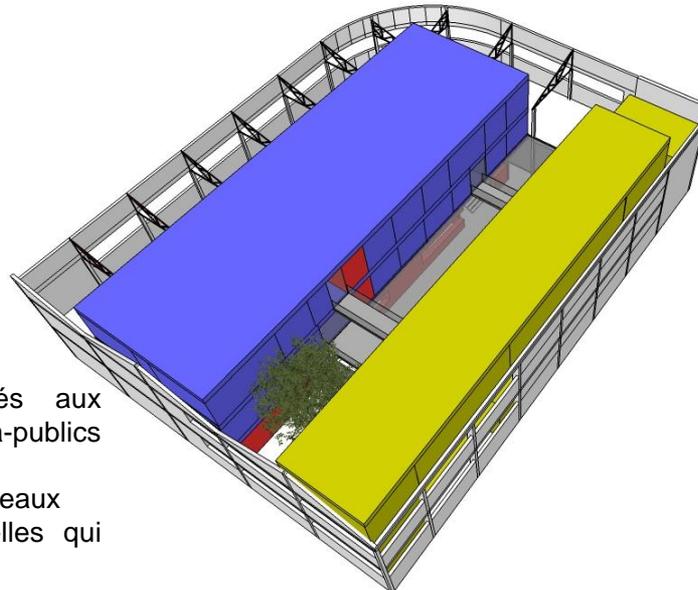


1/ Les espaces partagés en rez-de-chaussée, sur le pourtour du bâtiment et en partie centrale.

Organisation des espaces



2/ Les espaces attribuables aux entreprises privées à moyen-long terme, côté cour sur 3 niveaux.

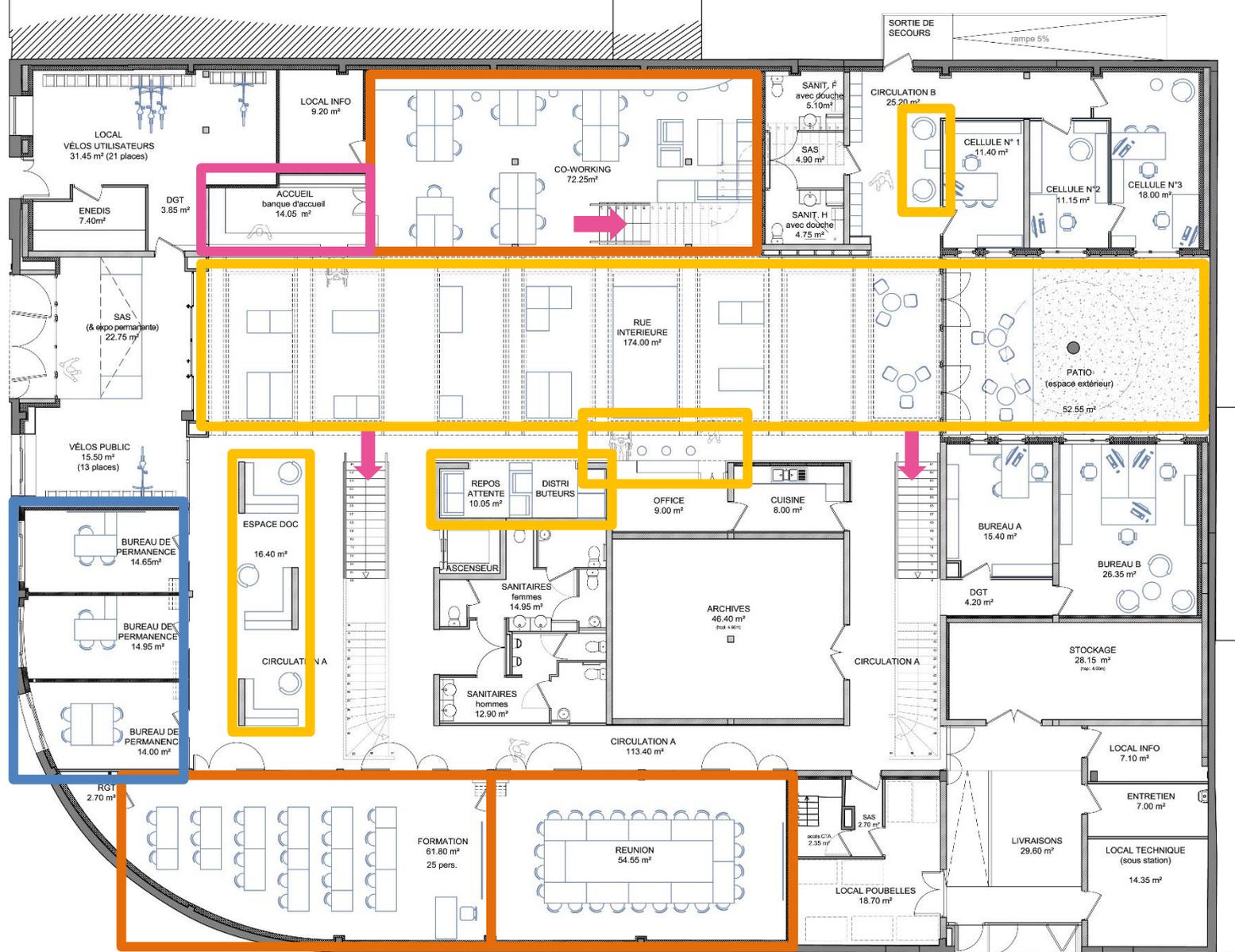


3/ Les espaces dédiés aux partenaires publics et para-publics au dessus des espaces partagés, sur 2 niveaux
Un système de passerelles qui relie les 2 volumes hauts

4/ Une grande terrasse accessible derrière les façades principales du bâtiment conservé
Une « rue intérieure » couverte qui connecte entre elles toutes les entités du programme

La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine



La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine



R+1

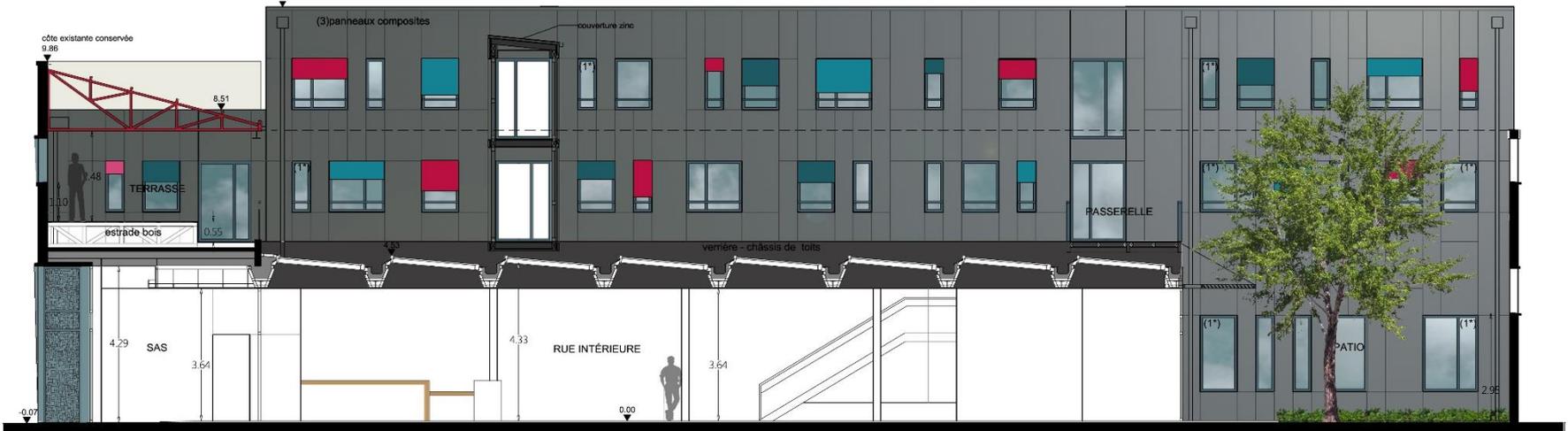
La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine

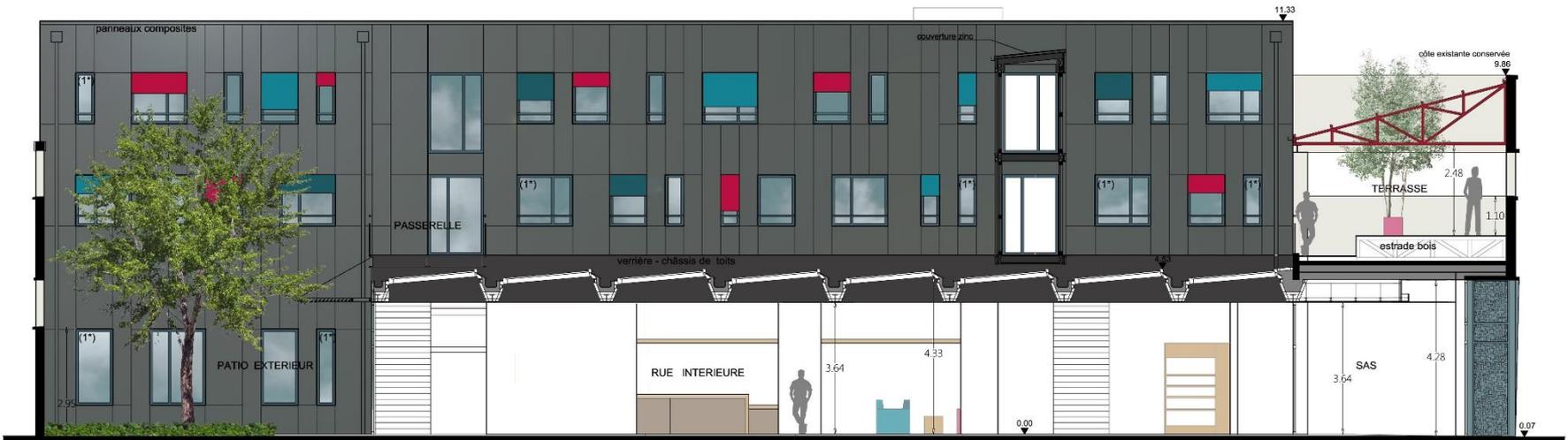


La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine



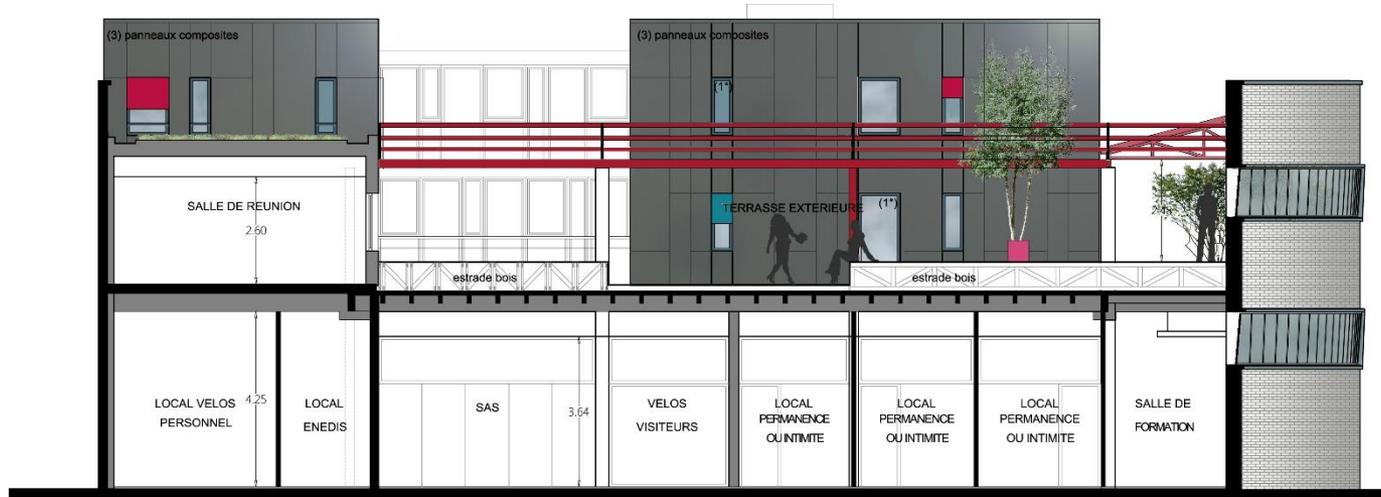
COUPE C



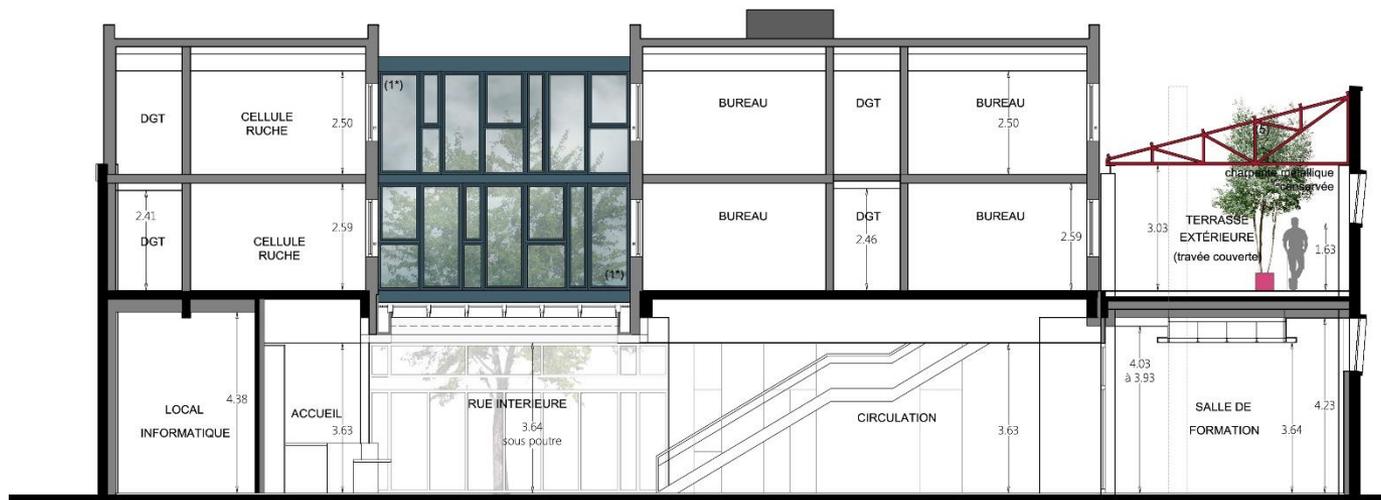
COUPE D

La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine



COUPE A



COUPE B

La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine



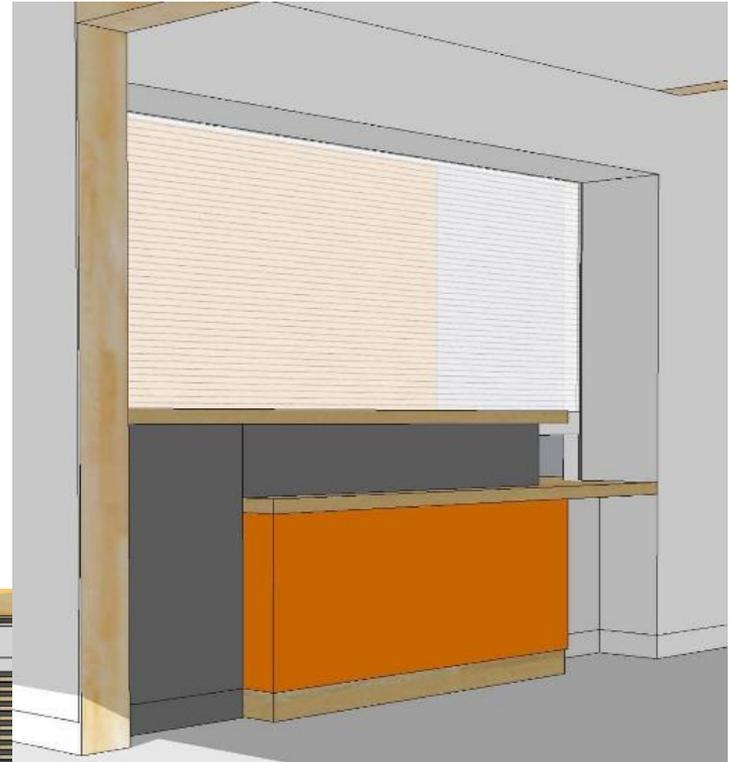
COUPE E

La maison de l'entrepreneuriat

La Turbine



Accueil du rez-de-chaussée



Accueil des étages



BAR RDC

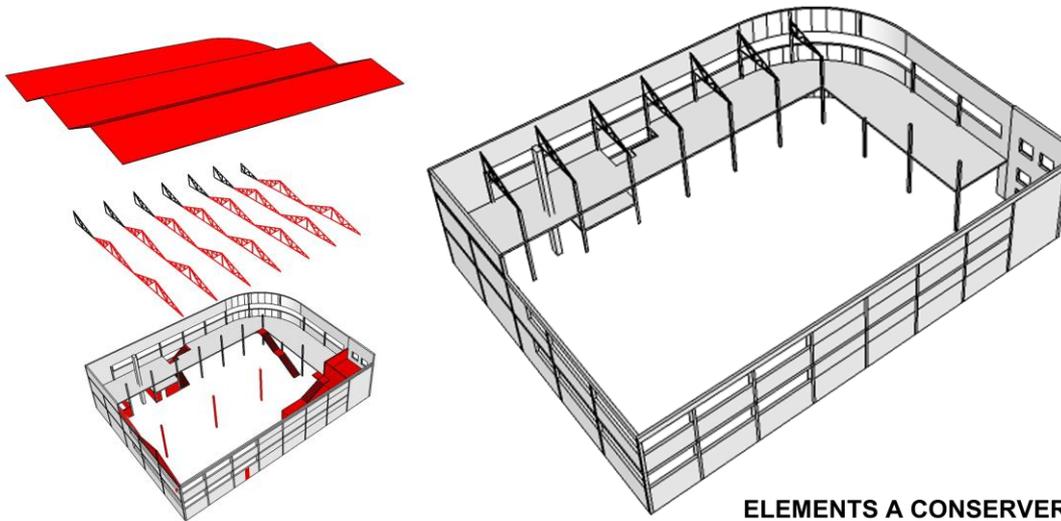
- Budget

Acquisition du bâtiment auprès de l'EPF :
1 370 000 € HT

Opération (études, MOE, travaux, raccordement...) :
5 000 000 € TTC

- Retour d'expérience par la MOE

Diagnostic : acrotère et peinture au plomb



- Retour d'expérience par la MOE

Diagnostic : acrotère et peinture au plomb



- Retour d'expérience par la MOE

Appareil CTA



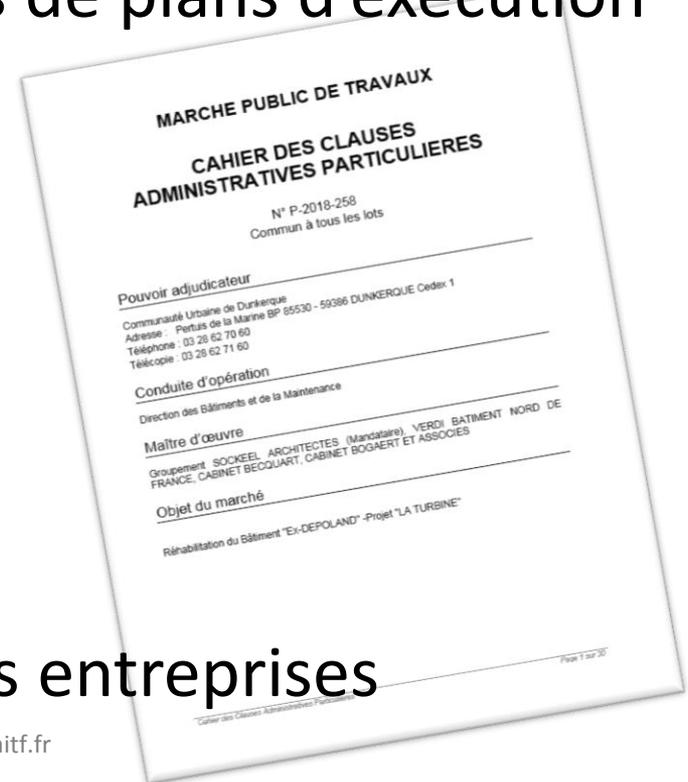
- Retour d'expérience par la MOE

Peinture intumescente



- Retour d'expérience par la MOE

Soucis avec les entreprises (respect des prescriptions / réalisations non conformes / pas de plans d'exécution



Soucis avec les sous-traitants des entreprises

- Objectifs du projet
- Etapes du projet
- Site retenu et programme
- Marché REM (composition, sélection)
- Planning et budget du projet
- Retour d'expérience sur la REM

La Patinoire Michel Raffoux

- Ancien équipement



Construction en 1973

Bâtiment vétuste
(charpente, groupe froid...)

Plusieurs clubs résidents
(Hockey sur glace et
patinage artistique)

50000 clients par an
80% du territoire CUD



- Les objectifs du projet

Adaptation aux nouvelles attentes des usagers

Accueil de compétitions de hockey sur glace,
patinage artistique et autres sports de glisse

Maîtriser les coûts de fonctionnement et dépenses
énergétiques dans la durée

- Les étapes du projet

Objectifs, sites d'implantation et programme

Etudes diverses

Concertation avec les usagers

Etudes de maîtrise d'œuvre

Appel d'offres pour le marché de Réalisation Exploitation
Maintenance

- Le site retenu



- Le programme

Hall d'accueil intégrant boutique, distribution de matériel et change : 400 m²

Aires de glace sportive (60 m x 30 m) et ludique (42 m x 20 m) avec tribunes de 1200 places

Vestiaires et sanitaires sportifs : 350 m²

Cafeteria, cuisine, restauration (50 couverts) et salles polyvalentes : 400 m²

Locaux, annexes et techniques : 650 m²

- Le marché REM : motivations

Maîtriser les coûts de fonctionnement sur la durée

Maîtriser les consommations énergétiques

Assurer une bonne qualité de construction

Eviter les coûts supportés par la MOA en dehors des sinistres

Assumer la complexité technique du bâtiment

- Le marché REM : composition

Volet construction



Volet exploitation / maintenance

- Engagement sur la performance énergétique
- Fourniture de l'énergie
- Exploitation et maintenance courante
- Programme de gros entretien renouvellement avec garantie totale
- Possibilité de réaliser des travaux d'adaptation ou de réparation (suite à des actes de malveillance)

La Patinoire Michel Raffoux



Groupe 3 Architectes



Behnisch Architekten



Chabanne et partenaires

La Patinoire Michel Raffoux

- Choix du jury : Chabanne et partenaires



- **Planning**

1^{er} semestre 2015 : Etudes de programmation

Juin 2015 : Lancement du concours de MOE

Décembre 2015 : Choix du lauréat

Mars à Octobre 2016 : Etudes de MOE

Novembre 2016 à novembre 2017 : Appel d'offres travaux
et négociations

Septembre 2017 à juillet 2019 : Travaux

1^{er} août 2019 : Ouverture au public

La Patinoire Michel Raffoux

- Budget

Coût des travaux : 16 000 000 € HT

Coût total de l'opération : 20 500 000 € HT



- Le marché REM : retour d'expérience

Etudes de MOE complexes et chronophages

Coûts de construction à l'issue de l'AO supérieur à l'estimation de la phase PRO

Choix du lauréat en coût global

Négociation indispensable

- Le marché REM : retour d'expérience

Pas de remise en cause des choix techniques lors de l'exécution

Qualité de construction

Respect des délais

Nécessite une grande vigilance lors du démarrage de l'exploitation pour que les clauses du marché soient respectées

- **Questions / réponses**

Avantages de la REM en termes de montage financier / Financement du volet exploitation-maintenance

Le marché de REM comporte un volet construction et un volet exploitation technique et maintenance. Le volet construction est géré de façon classique (acomptes mensuels plus décompte général à l'issue de la réception). Le volet maintenance se fait par paiement d'acomptes trimestriels selon : P1 pour l'énergie / P2 maintenance courante / P3 programme de GER et garantie totale.

Le volet maintenance comporte également un petit bordereau de prix pour permettre de payer des travaux d'adaptation ou suite à vandalisme, déglacage reglçage. En dehors de ces postes, tout le reste est forfaitaire.

Un bilan est établi annuellement. Un bilan plus global avec mise à jour du programme de renouvellement est prévu au bout de 8 ans.

Avantages du REM : des coûts identifiés en amont et lissés sur 15 ans pour l'exploitation et maintenance, un engagement sur la performance énergétique, une meilleure qualité de construction, pas de variante économique (souvent pour le titulaire du marché rarement pour la pour le MOA) proposée en AO ou lors de la réalisation, intégration des contraintes de maintenance tout au long du projet.

- **Questions / réponses**

Qui est propriétaire du bâtiment aujourd'hui ? A l'issue des 15 ans ? Le bâtiment est-il sensé être rendu en « état neuf » après les 15 ans ?

La CUD est propriétaire du bâtiment.

Au bout de 15 ans, le bâtiment doit être restitué avec un plan de renouvellement à jour et des équipements en état de fonctionnement.

Ce plan a été établi selon des durées de vie définies en amont.

Pour assurer le suivi et le respect des clauses du marché, des réunions mensuelles sont organisées, un décompte est établi chaque année et une mise à jour au bout de 8 ans.

Enfin, le marché intègre une multitude de pénalités en cas de manquement du titulaire à ses obligations.

Contact :

Dany Dumélié

Directeur des Bâtiments et de la Maintenance

Communauté Urbaine de Dunkerque

dany.dumelie@tud.fr

03 28 62 70 00 Poste 8009



LE RÉSEAU DES CADRES TECHNIQUES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES



Adresse postale : AITF, BP 257, 94701 Maisons-Alfort PDC 1 tel: 01 43 55 05 95 - email aitf@opas.fr - Siège social : 80 rue Rébeval - 75 019 Paris - www.aitf.fr

nord@aitf.fr www.aitf.fr