

d'ÉLUS à ÉLUS

L'avenir des bâtiments scolaires

Rénover - Adapter - Valoriser

Aiffres - 27 juin 2027

Avec les exemples de :

- Aiffres
- Val-en-Vignes
- Azay-le-Brûlé
- Sauzé-entre-Bois
- Mauléon
- Lhoumois
- Vançais
- Bressuire
- Saint-Loup Lamairé



L'avenir des bâtiments scolaires et des anciennes mairies

Estelle Gerbaud

Présidente du CAUE 79

Éric Batailler

Directeur de la DDT 79

Programme du temps d'échanges

— Des choix stratégiques

Aiffres, Val-en-Vignes, Azay-le-Brûlé.

— Exemples de valorisation, présentes ou à venir

Mauléon, Sauzé-entre-Bois, Lhoumois, Vançais, Thouars, Bressuire, Saint-Loup Lamairé.

— Bâtiments et champs des possibles

Histoires des écoles, principes de valorisation, application aux écoles XIX^e - milieu XX^e.

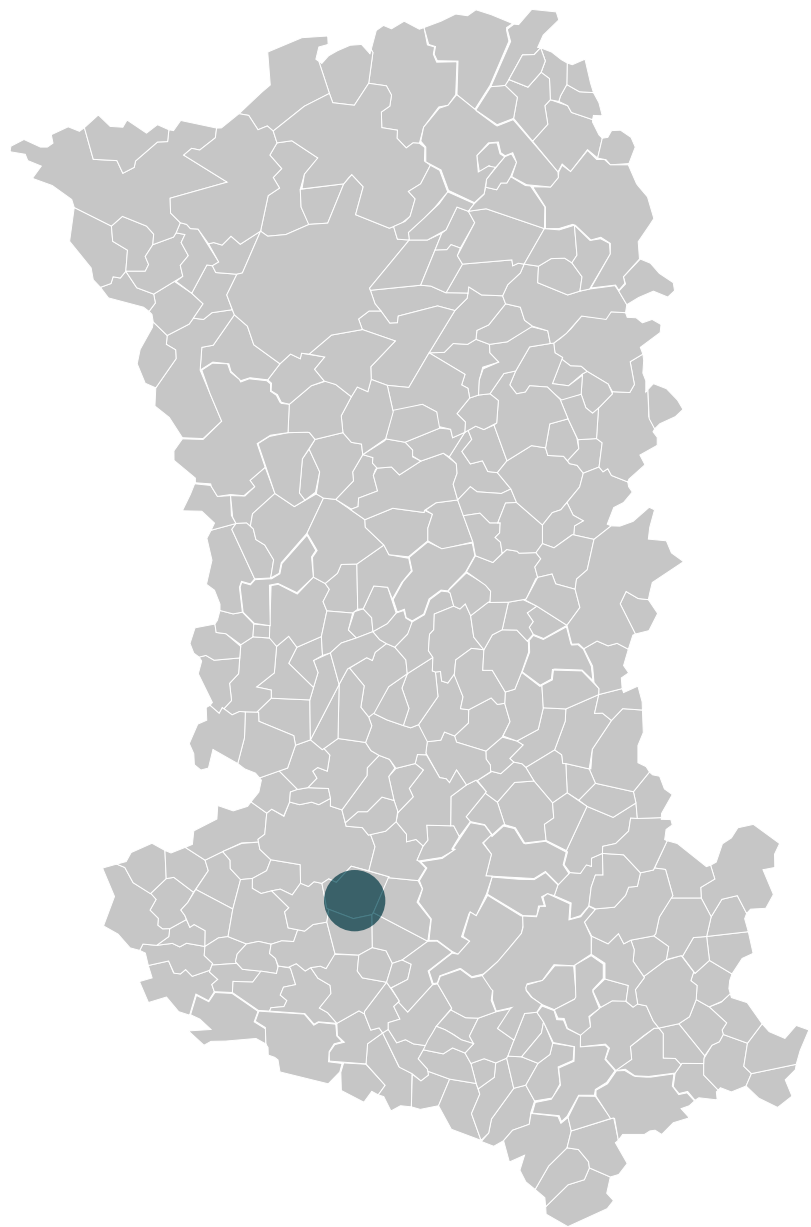
Des choix stratégiques



Aiffres

Un projet de regroupement des écoles, fruit d'un travail programmatique stratégique

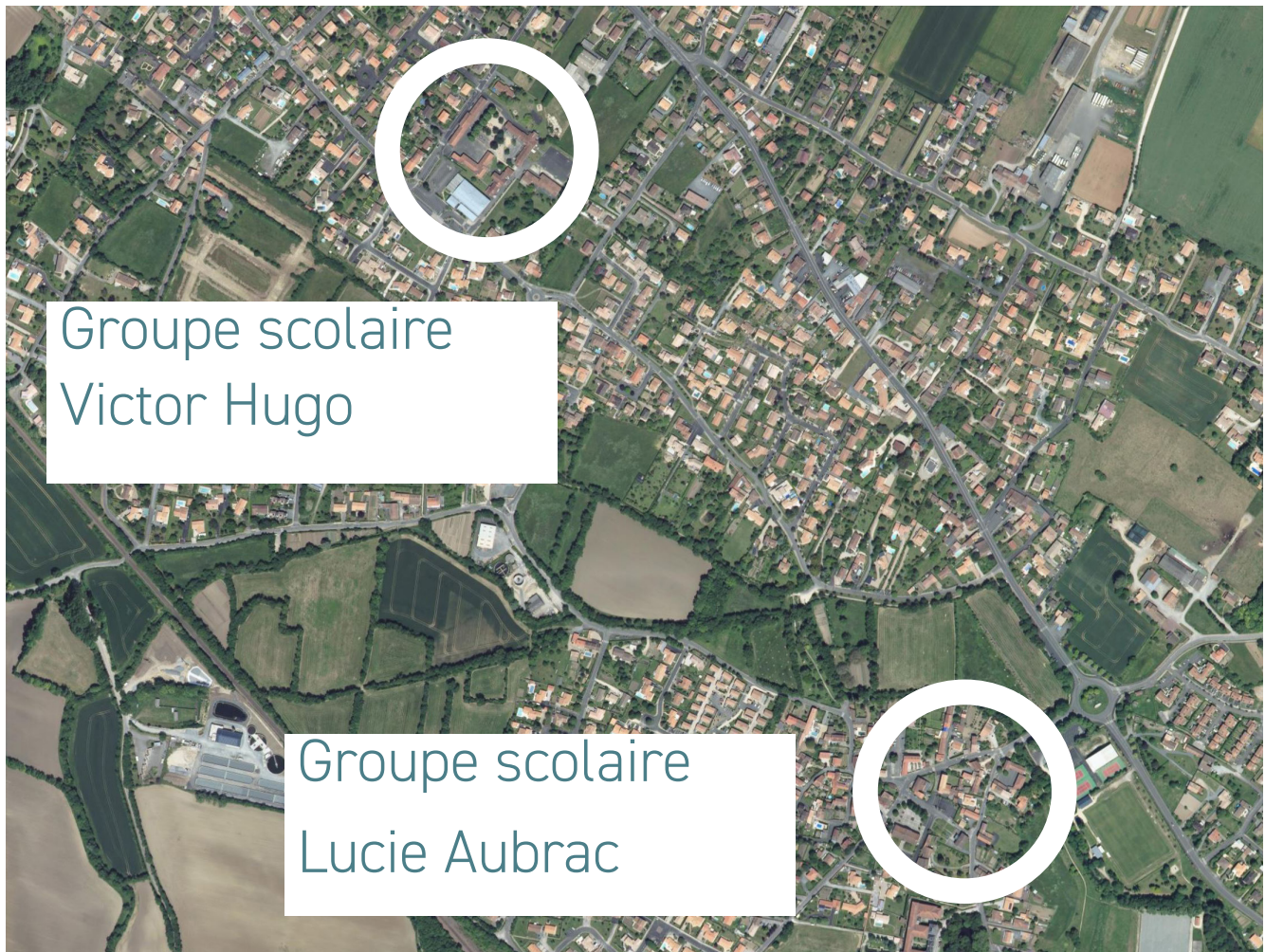
Présentation par M. le Maire, Jacques Billy



Contexte

- 2 groupes scolaires sur la commune, de différentes époques ;
- travaux à faire sur ces 2 écoles, spécialement sur le site Victor Hugo (restaurant scolaire, énergie, nouveaux espaces).

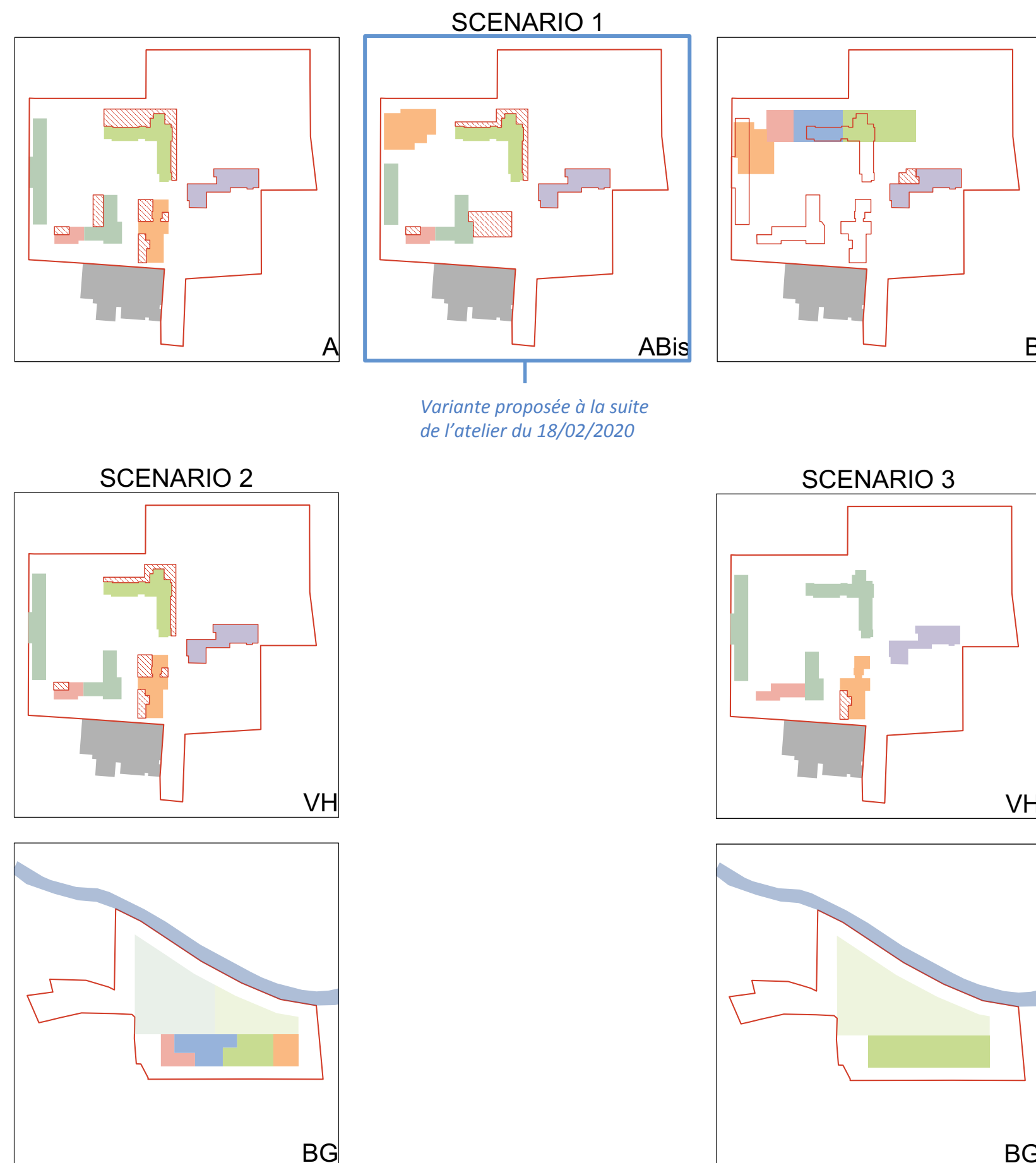
Problématique : que faire en matière de rénovation ?



Stratégie : la programmation



Genèse du projet : études de programmation

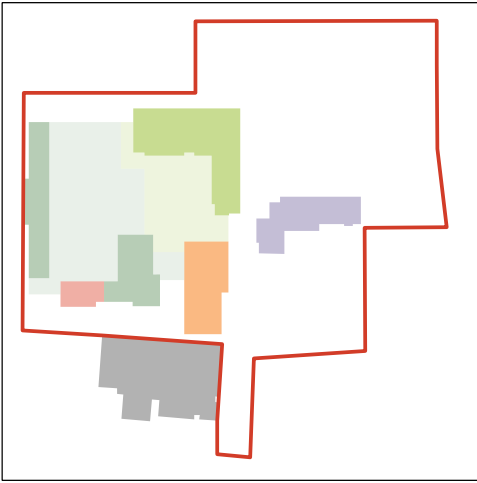


2015-2017 : commission spécialisée

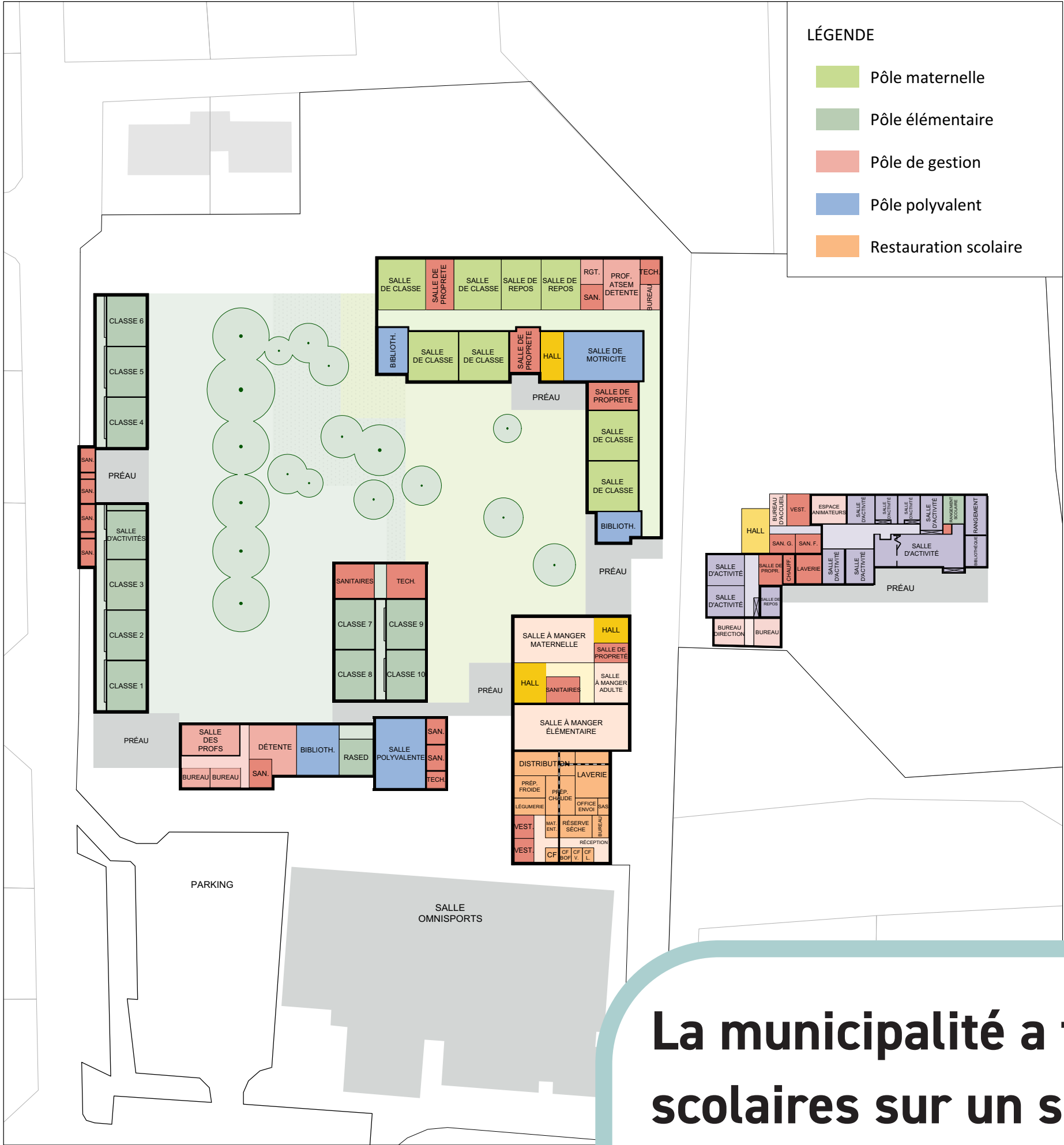
- commission spécialisée : élus (majorité et minorité), parents d'élèves, directeurs des groupes scolaires, agents de la commune (restauration scolaire, ATSEM, animateurs, agents d'entretien des locaux et responsables de service) ;
- 4 réunions de travail.

2019 : recrutement BE Arjuna, avec aide CAUE

- réunions de travail, comités de pilotage et ateliers de concertation ;
- hypothèses : deux sites réhabilités, deux sites avec l'un réservé aux maternelles et l'autre aux élémentaires ; un seul site réhabilité ; ou bien, un seul site avec un bâtiment neuf.



Code		Désignation	SCENARIO 1 - A - 1 seul GS à Victor Hugo - Réhabilitation Surface utile	
		Elèves / classe	Classes	
		Maternelle 30	6	
		Elémentaire 30	10	
		Adultes 50		
		TOTAL	16	
GROUPE SCOLAIRE			1 900,0 m2	
POLE MATERNELLE			765,0 m2	
POLE ELEMENTAIRE			785,0 m2	
POLE GESTION			290,0 m2	
POLE POLYVALENT			185,0 m2	
LOCAUX TECHNIQUES ET DE SERVICE			60,0 m2	
		Nb. élèves	Total	
		Maternelle 180	160	
		Elémentaire 300	300	
		Adultes 50	50	
		TOTAL 480	510	
RESTAURANT SCOLAIRE			722,0 m2	
LOCAUX D'ACCUEIL			95,0 m2	
SALLES A MANGER			375,0 m2	
CUISINE CENTRALE			210,0 m2	
LOCAUX TECHNIQUES ET DE SERVICE			42,0 m2	
TOTAL BATIMENT			2 622,0 m2	
ESPACES EXTERIEURS			5 820,0 m2	
ESPACES EXTERIEURS COUVERTS			820,0 m2	
ESPACES EXTERIEURS ELEVES			5 000,0 m2	
TOTAL EXTERIEURS			5 820,0 m2	



La municipalité a fait le choix de fusionner les groupes scolaires sur un seul site, Victor Hugo, et de le réhabiliter, pour accueillir l'ensemble des enfants.

Comparatif des scénarios			
SCENARIO 1A		SCENARIO 1ABIS	
COUTS TRAVAUX (€HT)	Coûts	COUTS TRAVAUX (€HT)	Coûts
BATIMENT A (Actuel élémentaire I)	690 000,00 €	BATIMENT A (Actuel élémentaire I)	405 000,00 €
BATIMENT B (Actuel élémentaire L)	1 250 000,00 €	BATIMENT B (Actuel élémentaire L)	1 475 000,00 €
BATIMENT C (Actuel maternelle L)	2 000 000,00 €	BATIMENT C (Actuel maternelle L)	2 000 000,00 €
BATIMENT D (Restaurant)	1 480 000,00 €	BATIMENT D (Restaurant)	2 050 000,00 €
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	900 000,00 €	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	880 000,00 €
TOTAL DES COÛTS DE TRAVAUX (€ HT)	6 320 000,00 €	TOTAL DES COÛTS DE TRAVAUX (€ HT)	6 810 000,00 €
Comparatif par rapport au projet le plus économique : - €		Comparatif par rapport au projet le plus économique : + 490 000,00 €	
FRAIS ANNEXES (€HT)	Coûts	FRAIS ANNEXES (€HT)	Coûts
TOTAL DES FRAIS ANNEXES (€ HT)	2 060 000,00 €	TOTAL DES FRAIS ANNEXES (€ HT)	2 200 000,00 €
TVA	1 676 000,00 €	TVA	1 802 000,00 €
COÛT DU PROJET (TTC)	10 056 000,00 €	COÛT DU PROJET (TTC)	10 812 000,00 €
SCENARIO 2		SCENARIO 3	
COUTS TRAVAUX (€HT)	Coûts	COUTS TRAVAUX (€HT)	Coûts
SITE DE VICTOR HUGO	5 337 500,00 €	SITE DE VICTOR HUGO	4 096 500,00 €
BATIMENT A (Actuel élémentaire I)	690 000,00 €	BATIMENT A (Actuel élémentaire I)	690 000,00 €
BATIMENT B (Actuel élémentaire L)	687 500,00 €	BATIMENT B (Actuel élémentaire L)	612 500,00 €
BATIMENT C (Actuel maternelle L)	1 640 000,00 €	BATIMENT C (Actuel maternelle L)	854 000,00 €
BATIMENT D (Restaurant)	1 480 000,00 €	BATIMENT D (Restaurant)	1 100 000,00 €
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	840 000,00 €	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	840 000,00 €
SITE DU BOURG	5 585 000,00 €	SITE DU BOURG	3 625 000,00 €
BATIMENT NEUF	4 775 000,00 €	BATIMENT NEUF	3 125 000,00 €
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	810 000,00 €	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	500 000,00 €
TOTAL DES COÛTS DE TRAVAUX (€ HT)	10 920 000,00 €	TOTAL DES COÛTS DE TRAVAUX (€ HT)	7 720 000,00 €
Comparatif par rapport au projet le plus économique : + 4 600 000,00 €		Comparatif par rapport au projet le plus économique : + 1 400 000,00 €	
FRAIS ANNEXES (€HT)	Coûts	FRAIS ANNEXES (€HT)	Coûts
TOTAL DES FRAIS ANNEXES (€ HT)	3 300 000,00 €	TOTAL DES FRAIS ANNEXES (€ HT)	2 410 000,00 €
TVA	2 844 000,00 €	TVA	2 026 000,00 €
COÛT DU PROJET (TTC)	17 064 000,00 €	COÛT DU PROJET (TTC)	12 156 000,00 €

Les raisons de ce choix

- analyse des effectifs à 10 et 15 ans, montrant une baisse significative ;
- regroupement des activités scolaires et périscolaires ;
- objectifs fixés par la municipalité en matière de développement durable (limitation de nouvelles consommations foncières, amélioration de la performance énergétique) ;
- facilitation de la mise en œuvre des contraintes sécuritaires liées à Vigipirate ;
- mise en valeur du site Victor Hugo, qui reste à taille humaine ;
- budget global nettement inférieur à l'hypothèse d'une reconstruction.

Projet de rénovation-extension

Groupe scolaire Victor Hugo

Le coeur du projet : les études de maîtrise d'oeuvre



2020 : sélection équipe de MOE avec architecte Drodelot

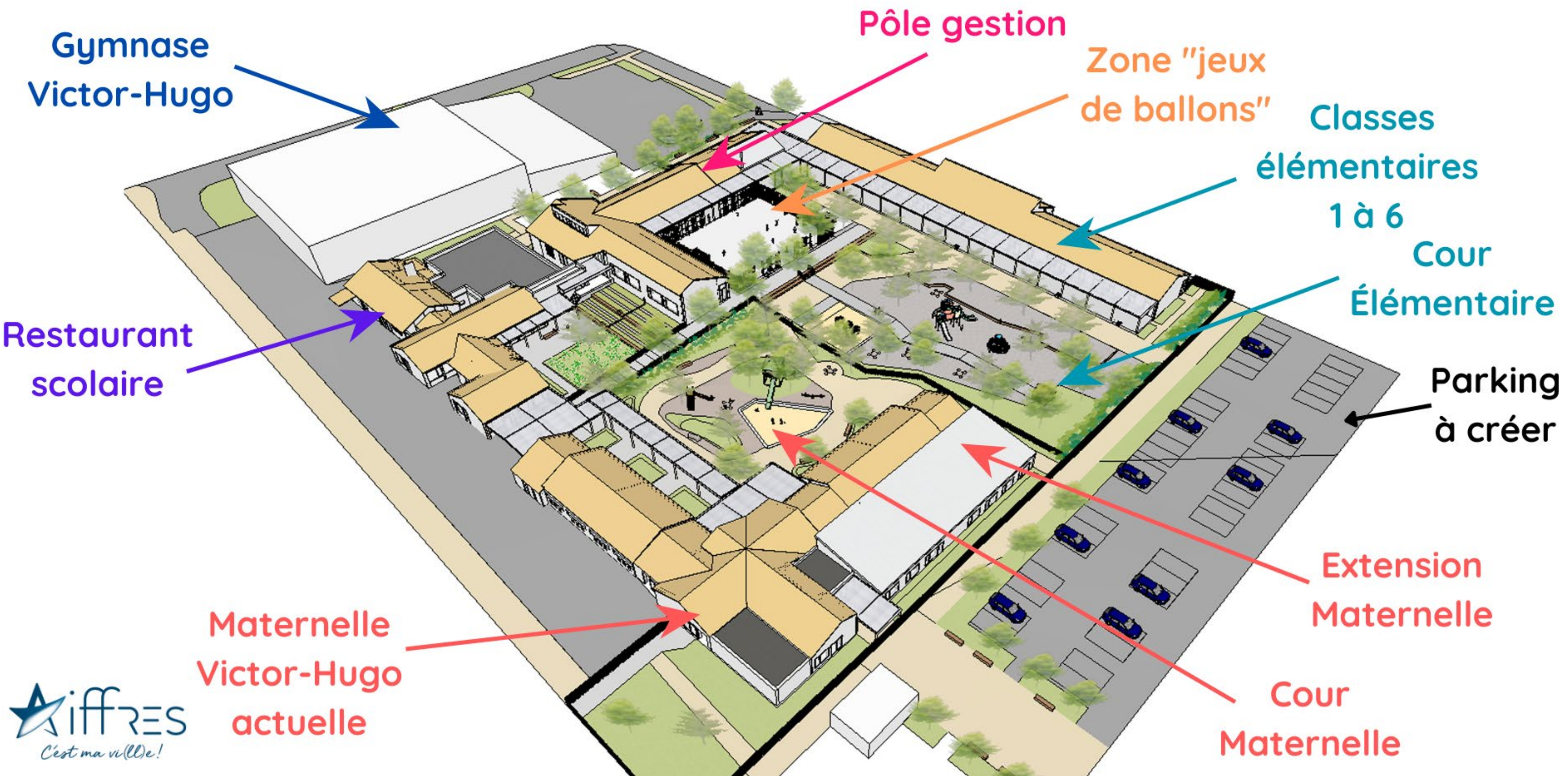
2021: travail sur la conception

- 1^{eres} esquisses ;
- allers-retours avec les élus et les réunions de travail, impliquant parents d'élèves, directeurs d'écoles et enseignants
- finalisation du programme de travaux, conciliant les attentes de chacun, avec les réalités économiques de plus en plus tendues, dans le contexte actuel.

2022 : consultation des entreprises (relancée une fois)

2023 : choix des entreprises.

Plan du groupe scolaire Victor-Hugo



Concrétisation du projet - école élémentaire

La réalisation des travaux (2023-2025)



Coût des travaux école élémentaire: 1 710 000€ HT

Garantir le confort thermique d'été

- travaux d'isolation par l'extérieur ;
- mise en place de coursives et/ou de stores occultants ;
- cours végétalisées.

Améliorer la performance énergétique des locaux et la qualité de l'air

- système de chauffage repris ;
- système de ventilation double flux mis en place.

Améliorer l'usage

- amélioration de l'accès aux classes ;
- espaces administratifs repris et étendus.



Concrétisation du projet - école maternelle

La réalisation des travaux (2023-2025)



Coût des travaux école maternelle : 910 000 € HT

Même type de travaux que l'élémentaire

- travaux d'isolation par l'extérieur ;
- mise en place de stores occultants ;
- cour végétalisée ;
- système de chauffage repris ;
- système de ventilation double flux.

Extension : accueil des enfants de Lucie Aubrac

- 2 salles de classe ;
- hall ;
- salle de repos ;
- pôle administratif étendu.

Concrétisation du projet - restauration

La réalisation des travaux (2023-2025)



Coût des travaux restaurant : 1 540 000 € HT

Travaux d'amélioration et économie

- reprise menuiseries et plafond ;
- système de ventilation double flux ;
- passage gaz à électricité.

Extension : accueil des enfants de Lucie Aubrac

- salle à manger adultes ;
- hall ;
- salle de repos ;
- pôle administratif étendu.

Conseils

- investissement nouveaux équipements (diminution frais de fonctionnement).

Concrétisation du projet - espaces extérieurs

La réalisation des travaux (2023-2025)



Coût des travaux espaces extérieurs : 205 000 € HT



Sur le fonctionnement

- aménagement d'un parvis ;
- création des coursives ;
- local vélo.

Sur les cours

- valorisation des arbres existants ;
- végétalisation et travail sur les essences ;
- jardin pédagogique ;
- nouveaux jeux.

Budget de l'opération

Dépenses et recettes

Dépenses (TTC)

- Études de programmation : 47 820,00 €
- Maîtrise d'oeuvre : 561 588,47 €
- AMO : 83 412,00 €
- Diagnostics/études : 45 831,60 €
- Travaux : 6 446 058,20 €
- Frais d'insertion : 2 684,22 €

**Soit un total de 7 187 394,49 € TTC et
5 989 495,41 € HT.**

Recettes

- subventions publiques (CAN, Département, Fonds vert, DETR, Fonds européens) estimées à **2 272 123 €** ;
- trésorerie de la commune (constituée depuis plusieurs années) ;
- recours à l'emprunt, à hauteur de 3 000 000€ (prévisionnel) ;
- fonds de compensation de la TVA (estimé à 16% environ du montant des travaux).

Avenir des locaux

Groupe scolaire Lucie Aubrac

Étude stratégique Aiffres 2035

Une feuille de route pour le centre-bourg

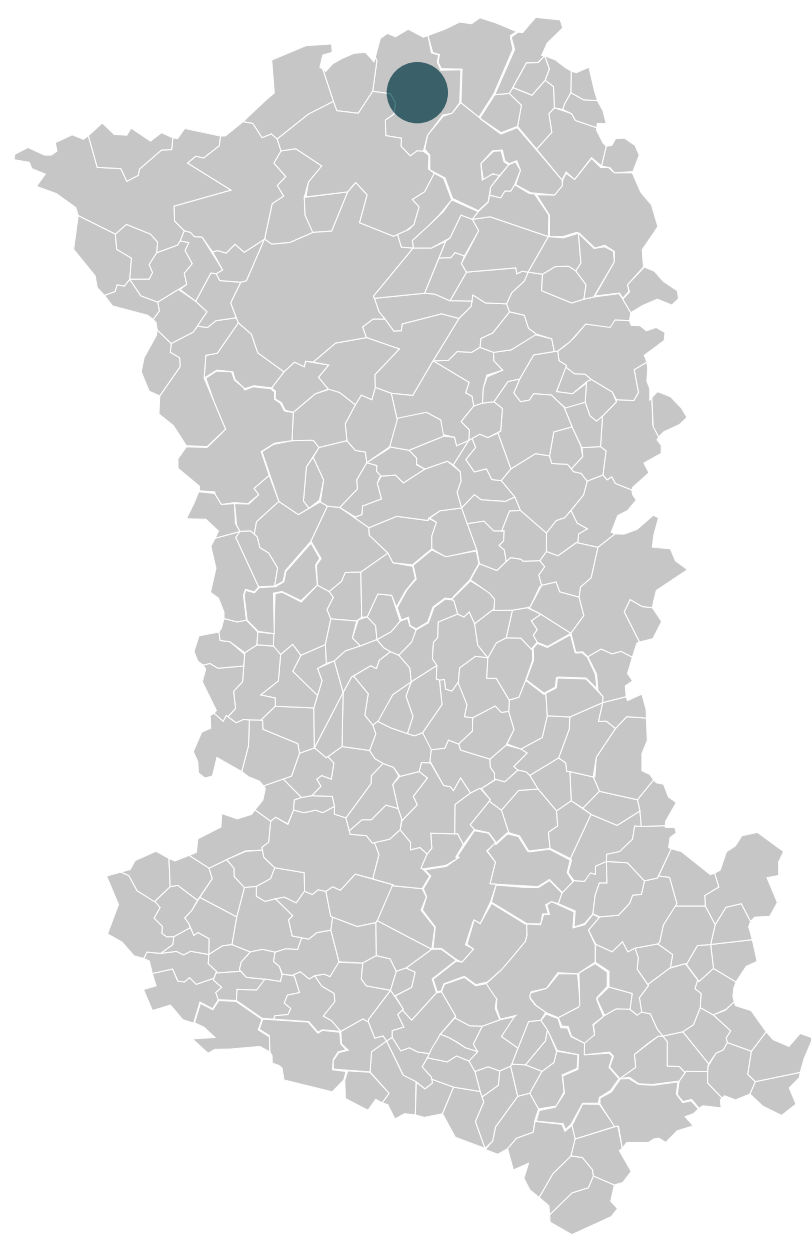


Avenir du groupe scolaire Lucie Aubrac

- école maternelle ;
- école élémentaire.

Val-en-Vignes

Une stratégie pour la rénovation des groupes
scolaires de la commune

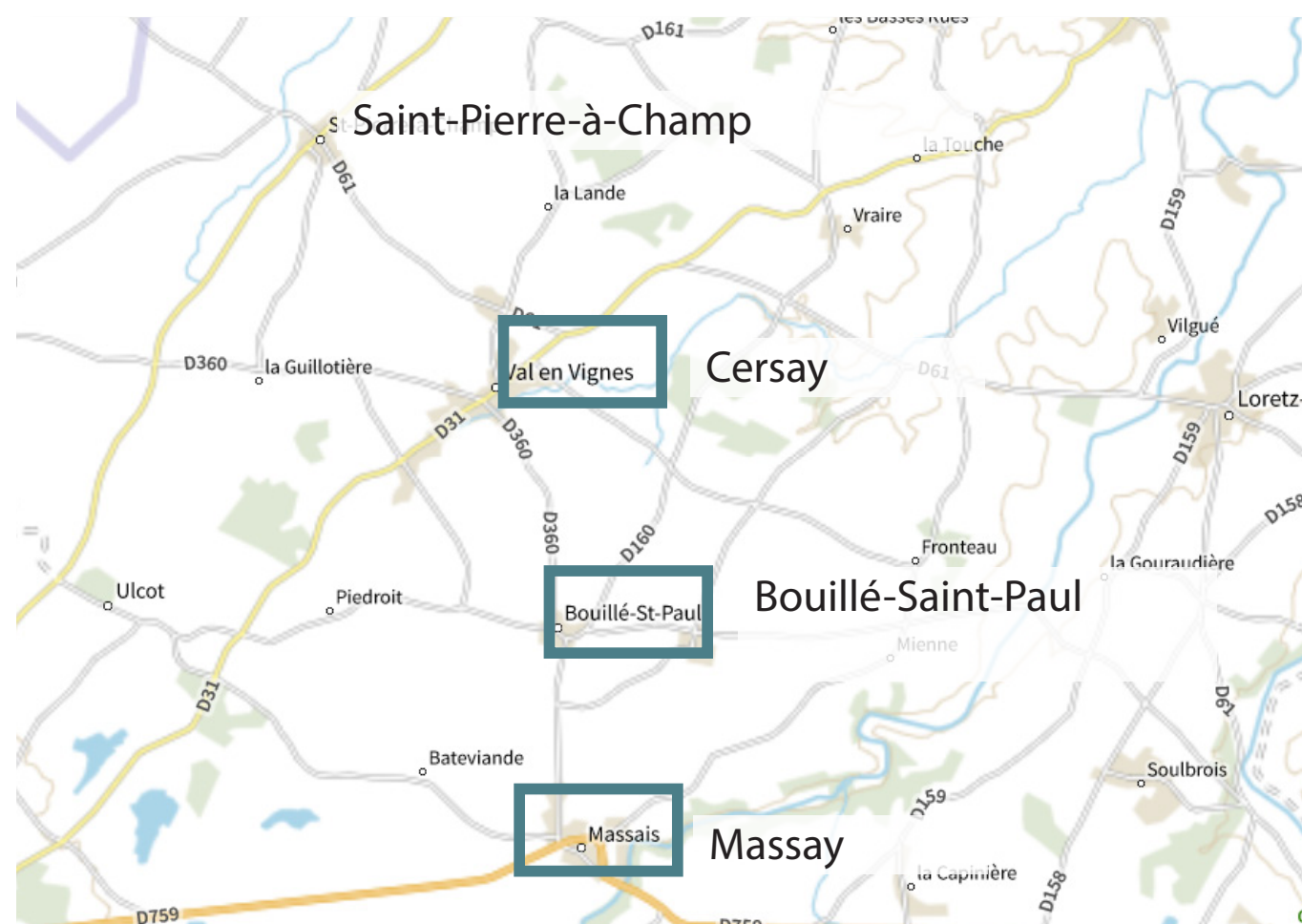


Contexte

- 3 écoles sur la commune sur les 4 communes associées ;
- besoins de travaux importants (accessibilité, énergie, usage) ;
- hétérogénéité nombre classes (2 à 6) et élèves /classes.

Méthodologie du projet

- Études stratégiques de programmation : quelles écoles rénover, à quel niveau et pour quel investissement ?





Résultat études stratégiques

- rénovation et extension école de Cersay ;
- rénovation et extension école de Massais.

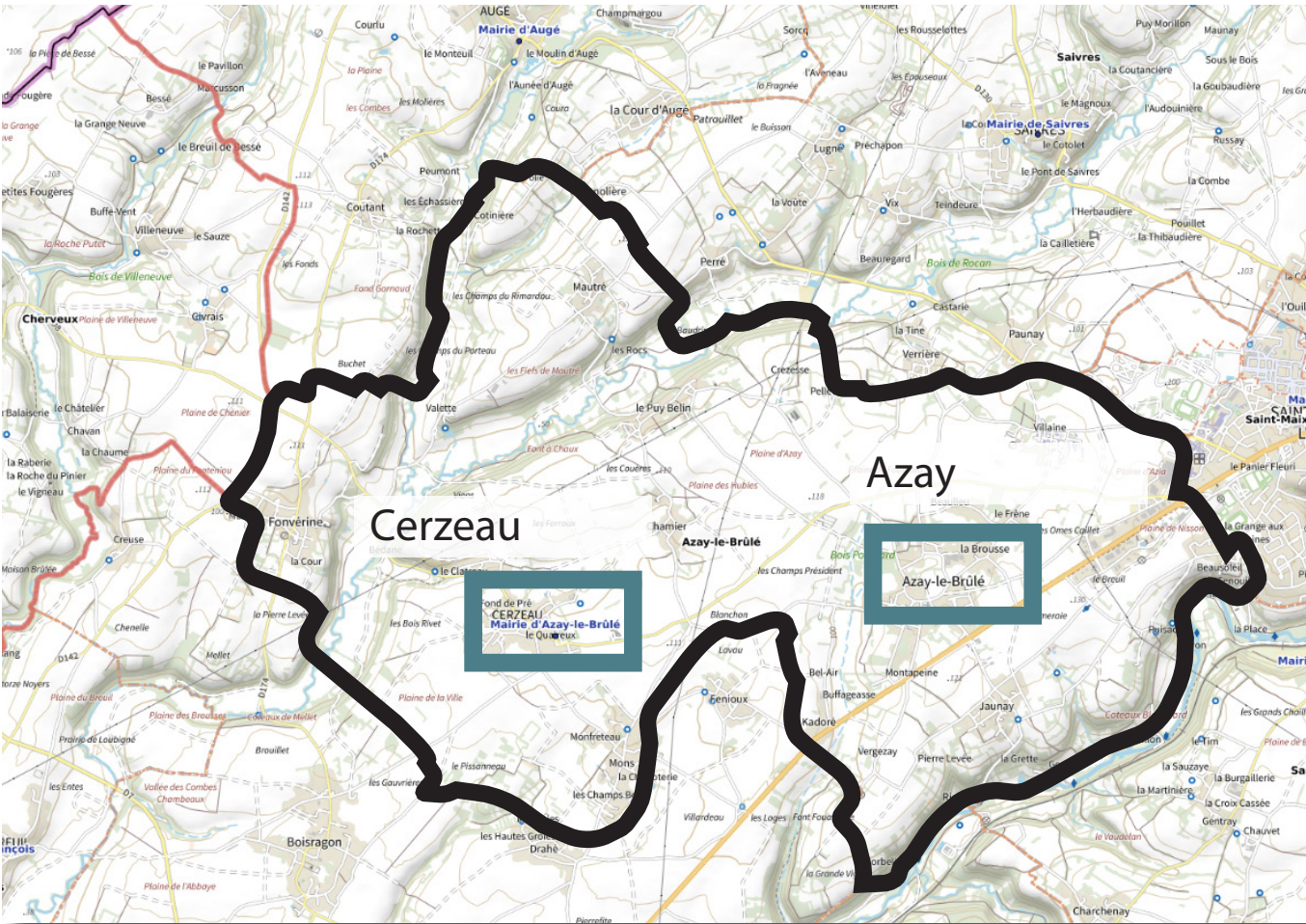
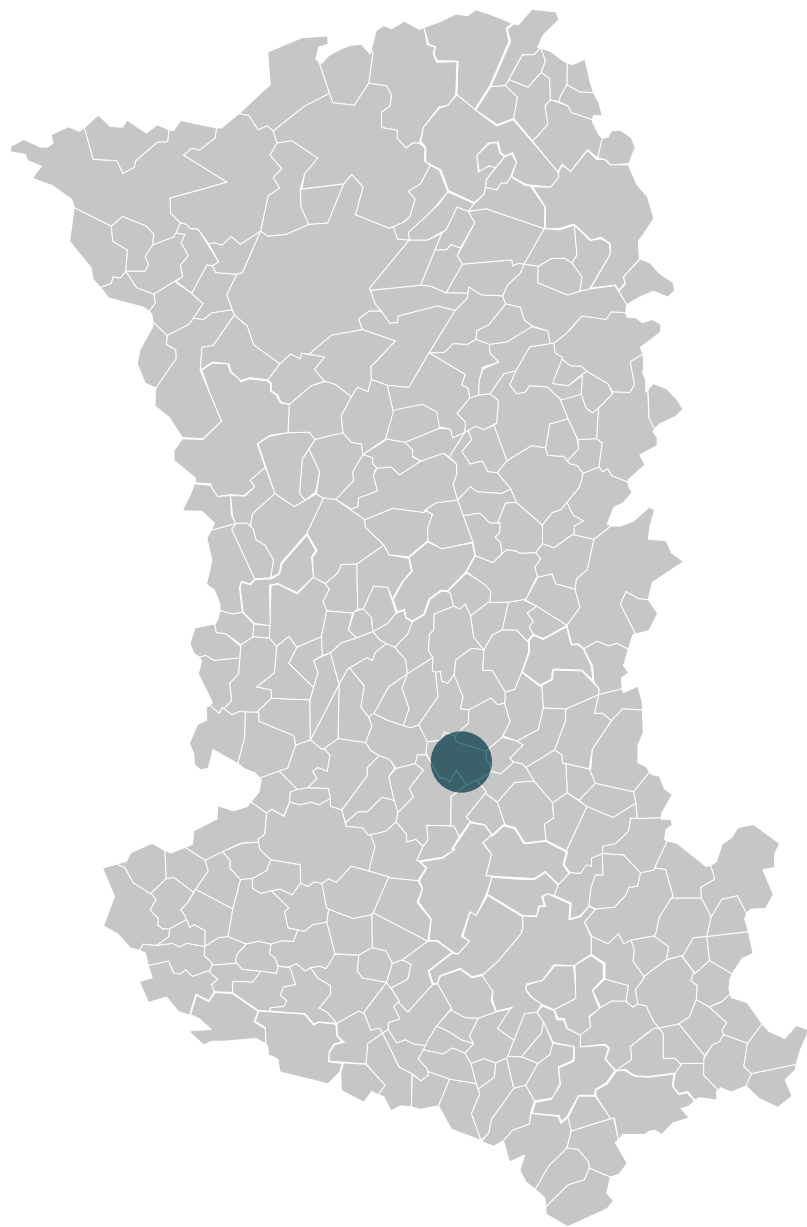
Passage à l'opérationnel

- recrutement même équipe MOE pour les deux écoles ;
- agence d'architecture R&C choisi ;
- études de conception en cours, en commençant par l'école de Massais.

Azay-le-Brûlé

Une étude programmatique pour le regroupement
des écoles élémentaires et maternelles

Avec le témoignage de Fabienne Pouzet, adjointe



École élémentaire Cerzeau
(Anciennement mairie-école)



École maternelle bourg d'Azay

Contexte

- déménagement mairie du site de Cerzeau (mairie-école) sur le site de l'ancien Prieuré, bourg d'Azay ;
- volonté de rassembler l'école maternelle (site bourg d'Azay) sur le site de l'école élémentaire (bourg de Cerzeau).

Méthodologie du projet

- études stratégiques de programmation : élaboration nouveau projet sur le site de Cerzeau, simulation valorisation école du bourg d'Azay.



Existant

- 3 salles de classe (dont une dans un préfabriqué), salle de motricité, restauration scolaire ;
- Garderie dans un ancien logement ;
- 2 espaces de cours (avant et arrière).





Construction originelle (XIX^e)

- Anciens logements
- 2 salles de classe

Extension 1

- 1 salle de classe
- Restauration

Extension 2

- 1 salle de classe
- Dortoir

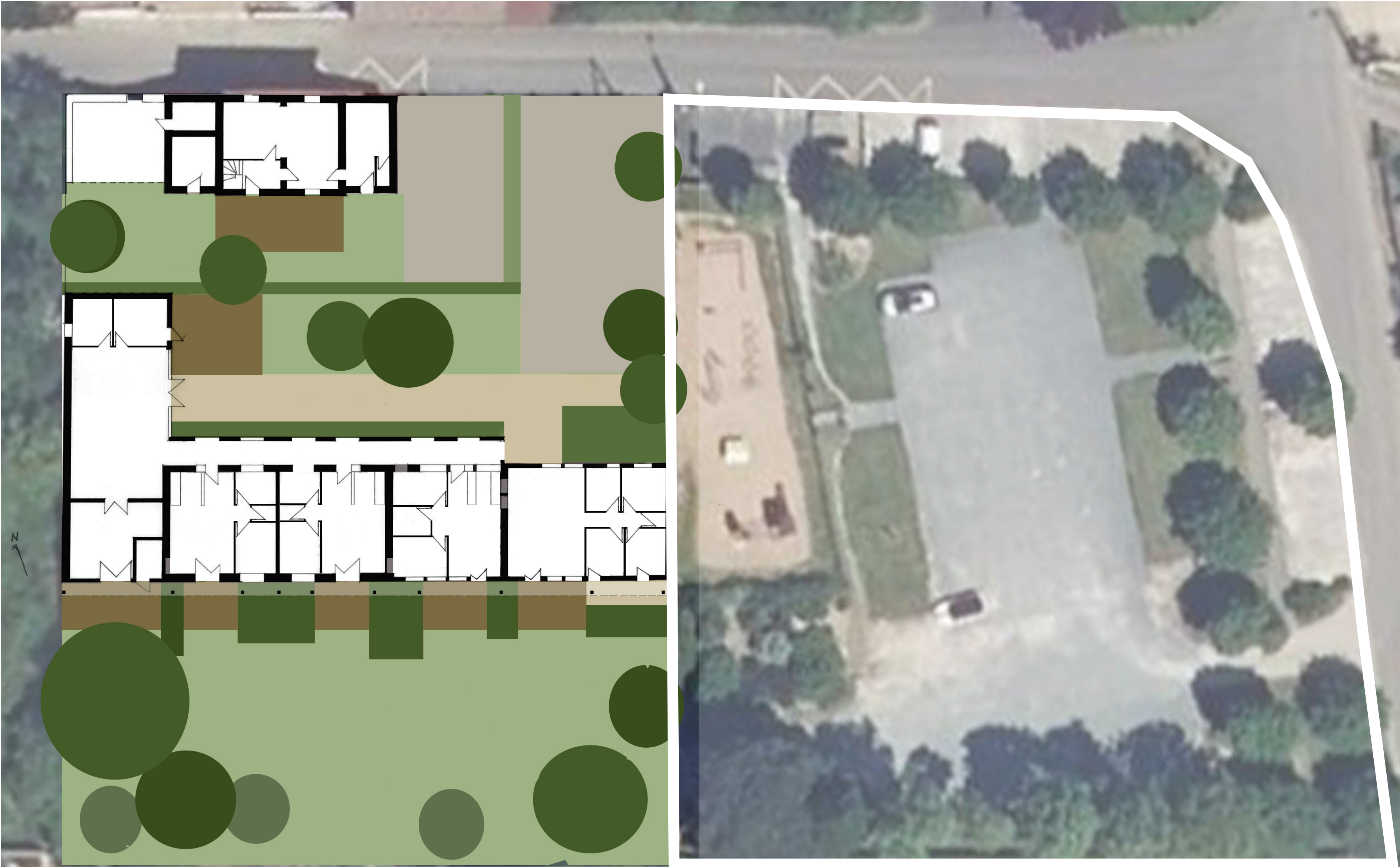
Extension 3 (modulaire)

- Salle de motricité



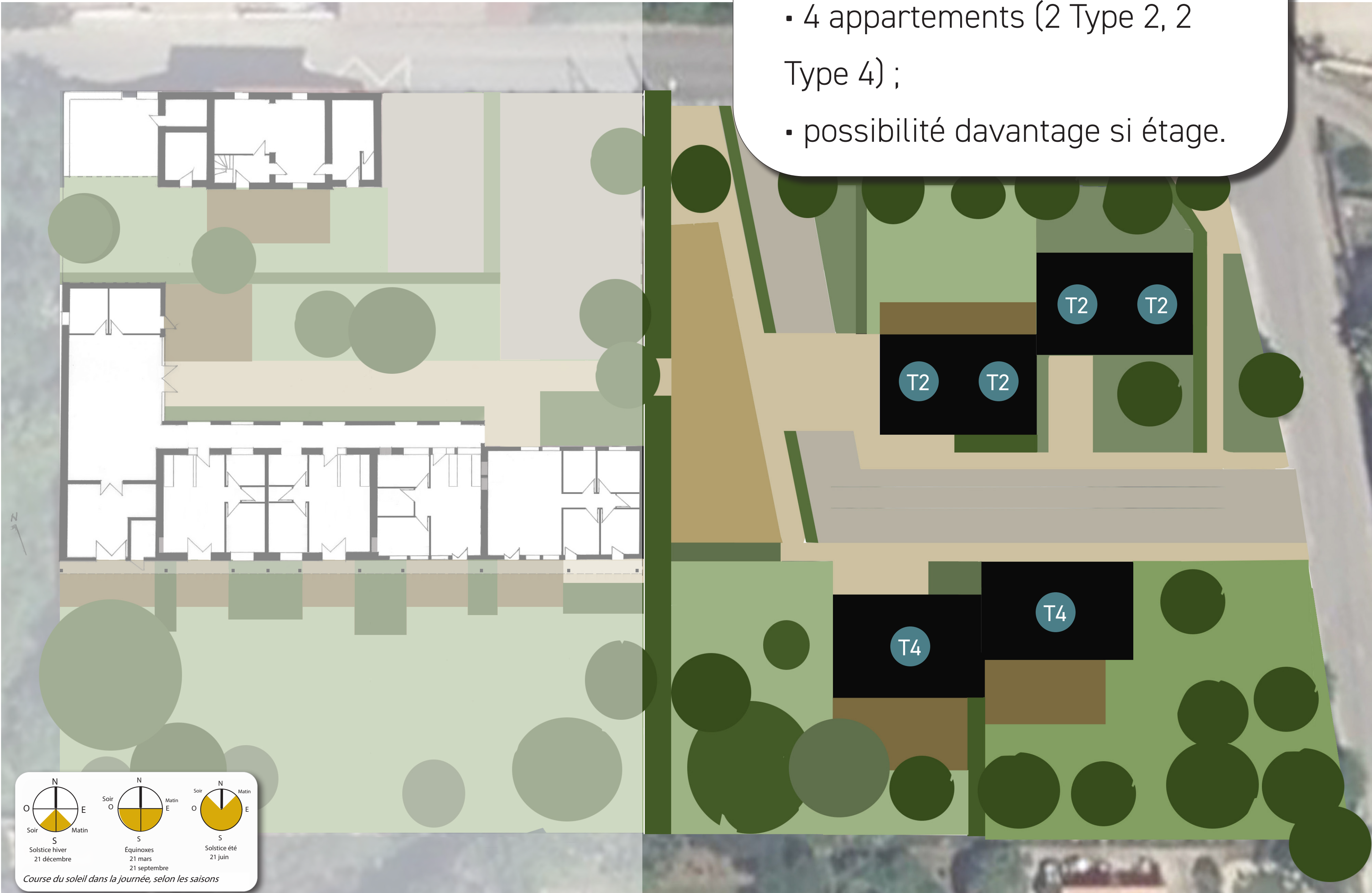
Simulation CAUE 79

- maison habitation privée avec jardin ;
- 4 appartements (2 Type 2, 1 Type 3, 1 Type 4) avec espace jardin ;
- 1 espace de travail (espace partagé et bureau ind.).



Simulation CAUE 79

- 4 appartements (2 Type 2, 2 Type 4) ;
- possibilité davantage si étage.





Simulation CAUE 79

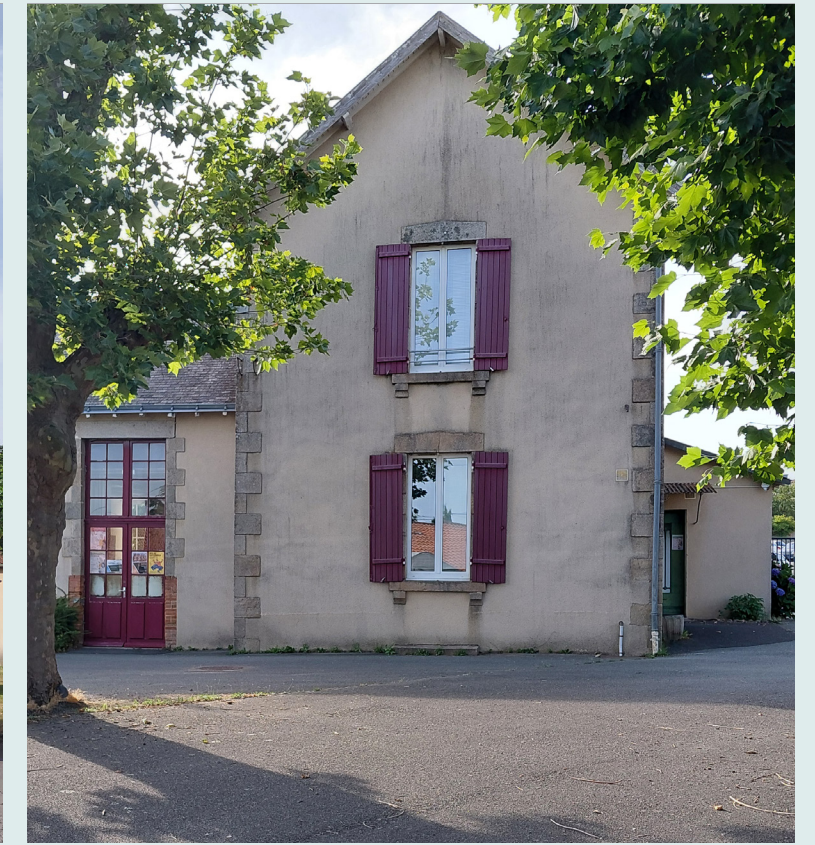
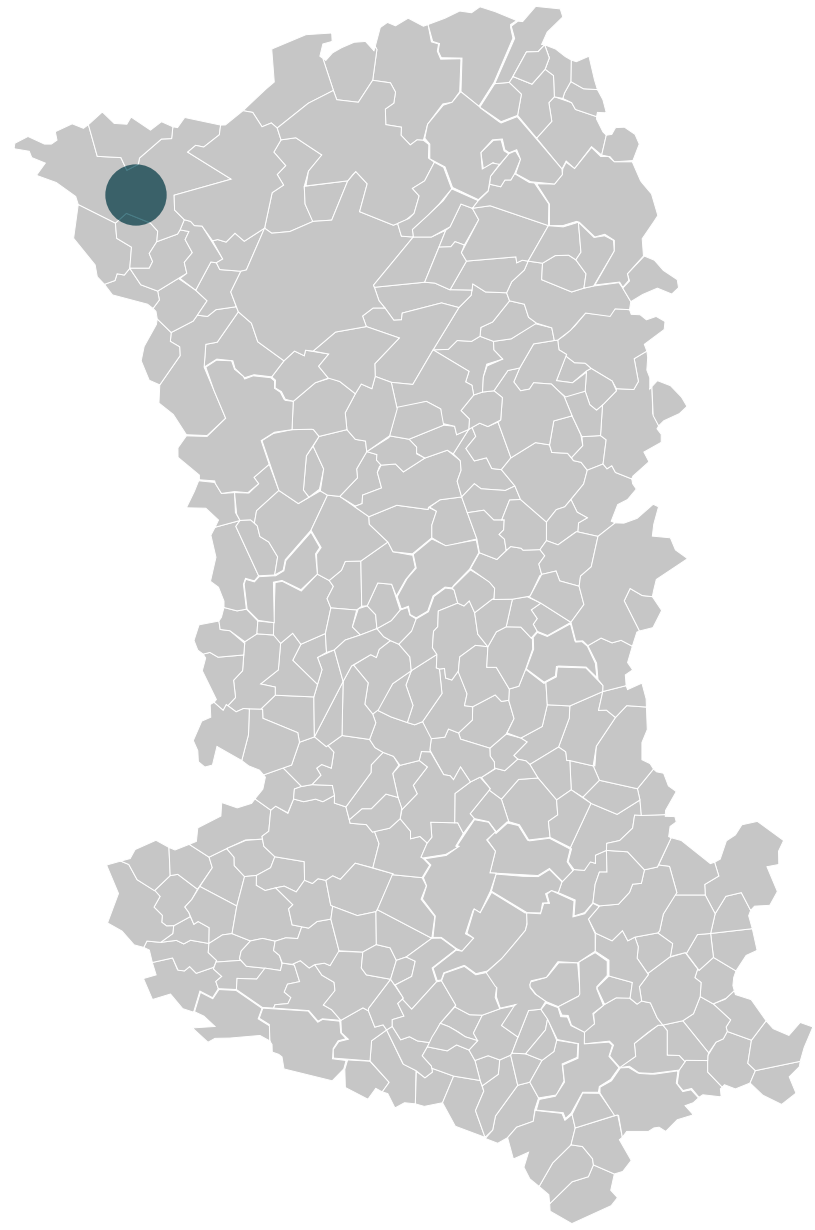
- 1 maison habitation ;
- 8 appartements ;
- 1 espace de travail ;
- 1 parcelle vendue pour une maison.

Exemples de valorisation présentes ou à venir

Mauléon

Valorisation équipement "Mon Talent"

Avec la présentation de Claire Gingreau, adjointe



Contexte

- changement de site école Paul Martin.

Projet progressif : espace évolutif

- Conservatoire ;
- association Outils en Main ;
- association Art et loisirs.



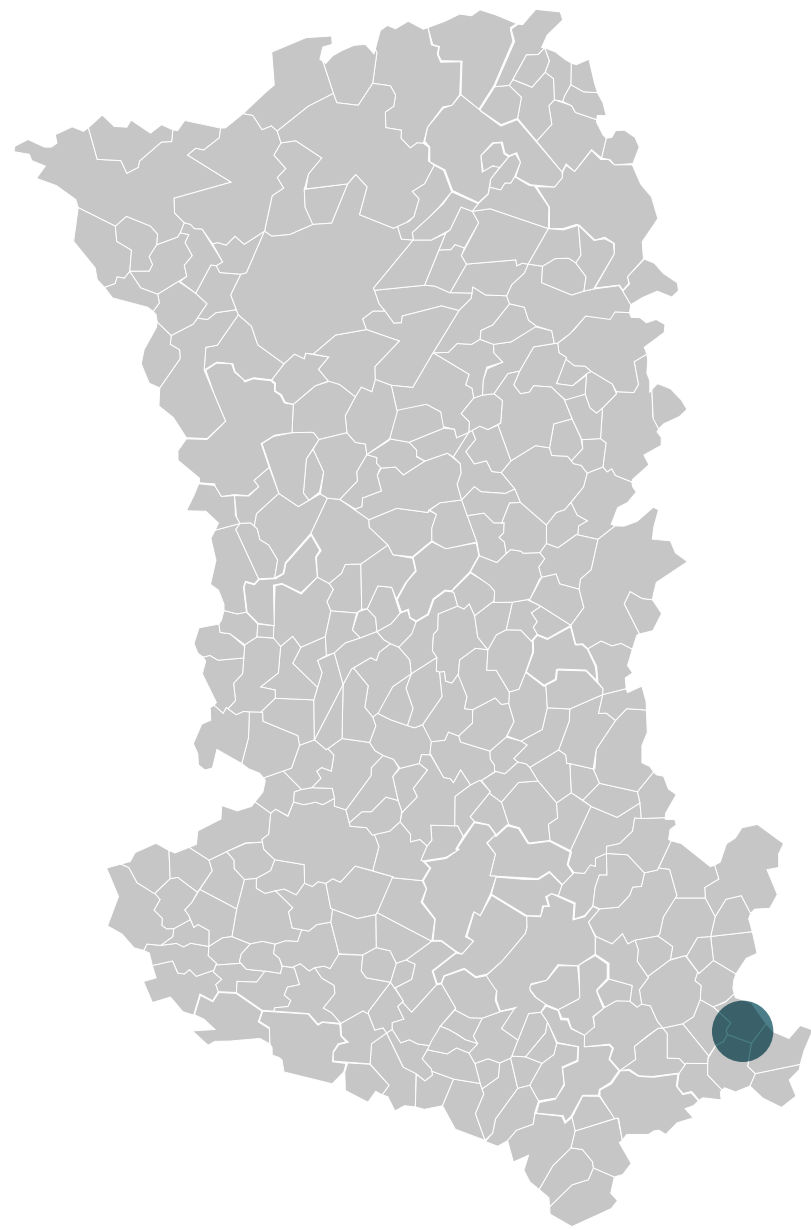
Sauzé-entre-Bois

4 exemples différents

Présentation de M. le Maire, Nicolas Ragot

Plibou

Valorisation en salle des fêtes

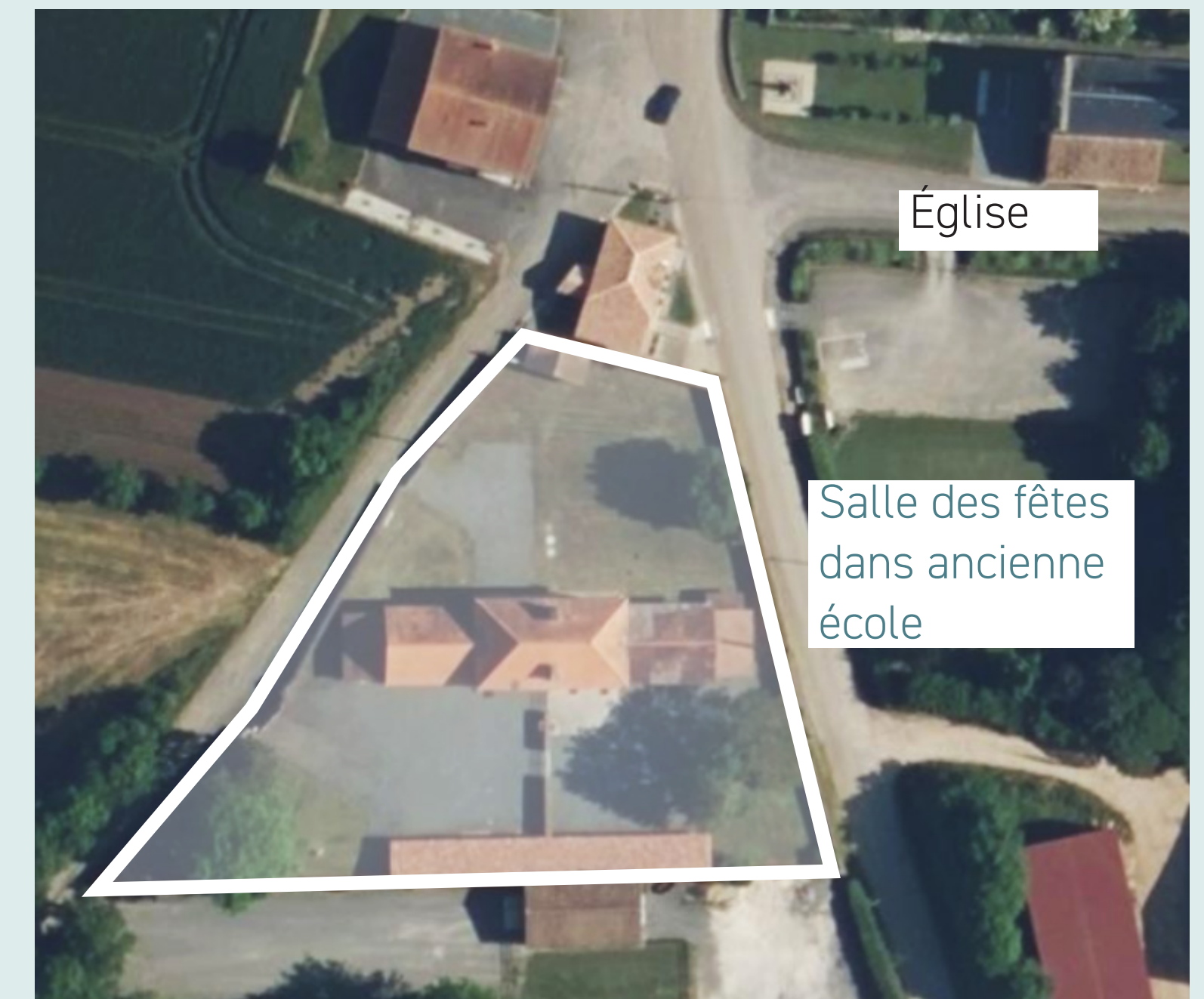


Contexte

- école fin XIX^e ;
- fermeture de l'école, années 80.

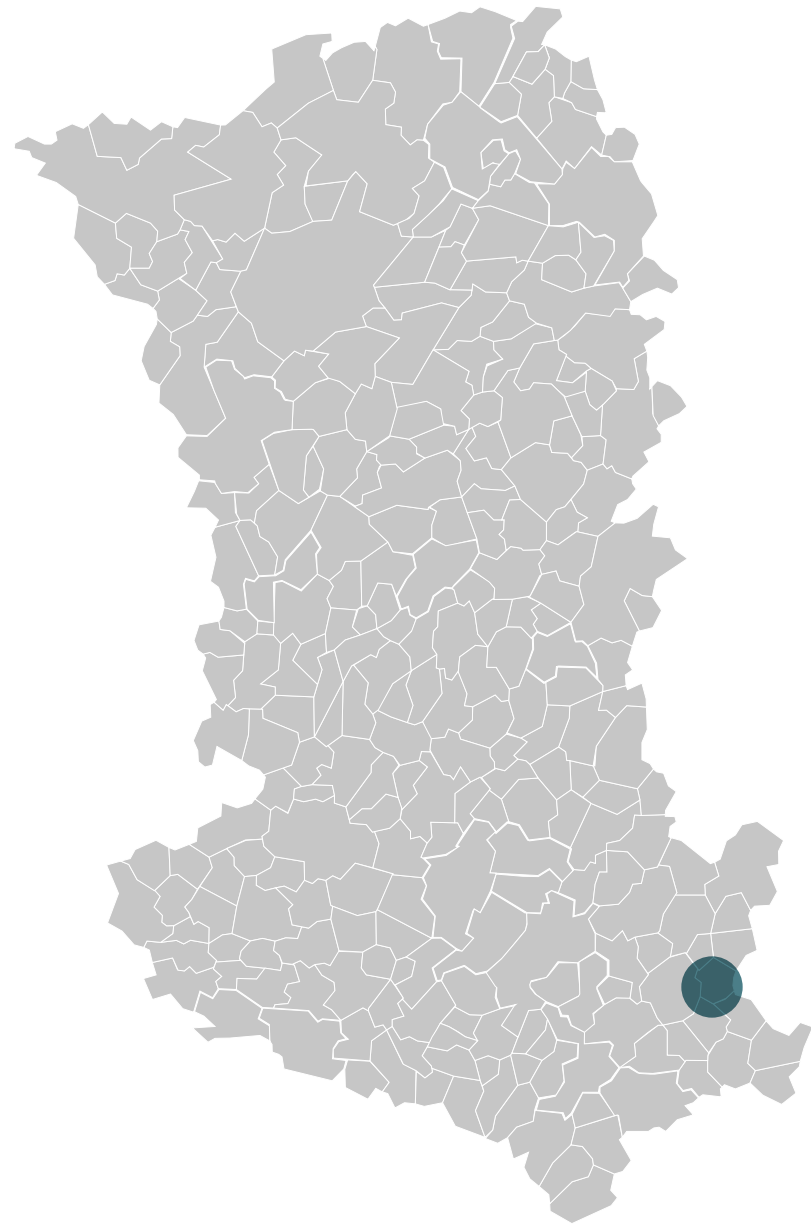
Projet

- transformation en salle des fêtes : attachement au lieu ;
- projet de maîtrise d'oeuvre (acc. CAUE) et inauguration en 2019, coût 500 000€.



Caunay

Valorisation en gîte de groupe



Contexte

- école fin XIX^e/ milieu XX^e;
- fermeture de l'école en 1991.

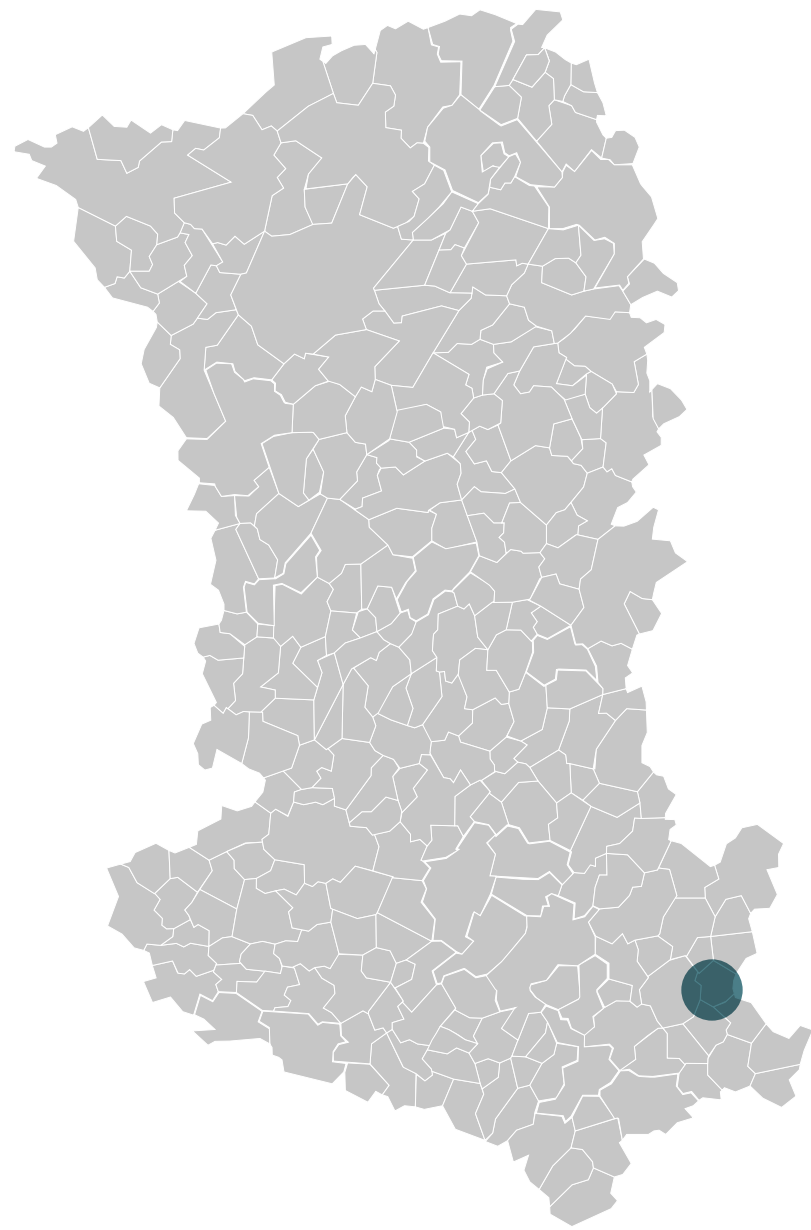
Projet

- transformation en gîte de groupe (39 couchages) en 1992 ;
- gestion publique.



Vaussais

Valorisation en logements,
projet communal



Contexte

- école fin XIX^e ;
- fermeture de l'école, années 70.

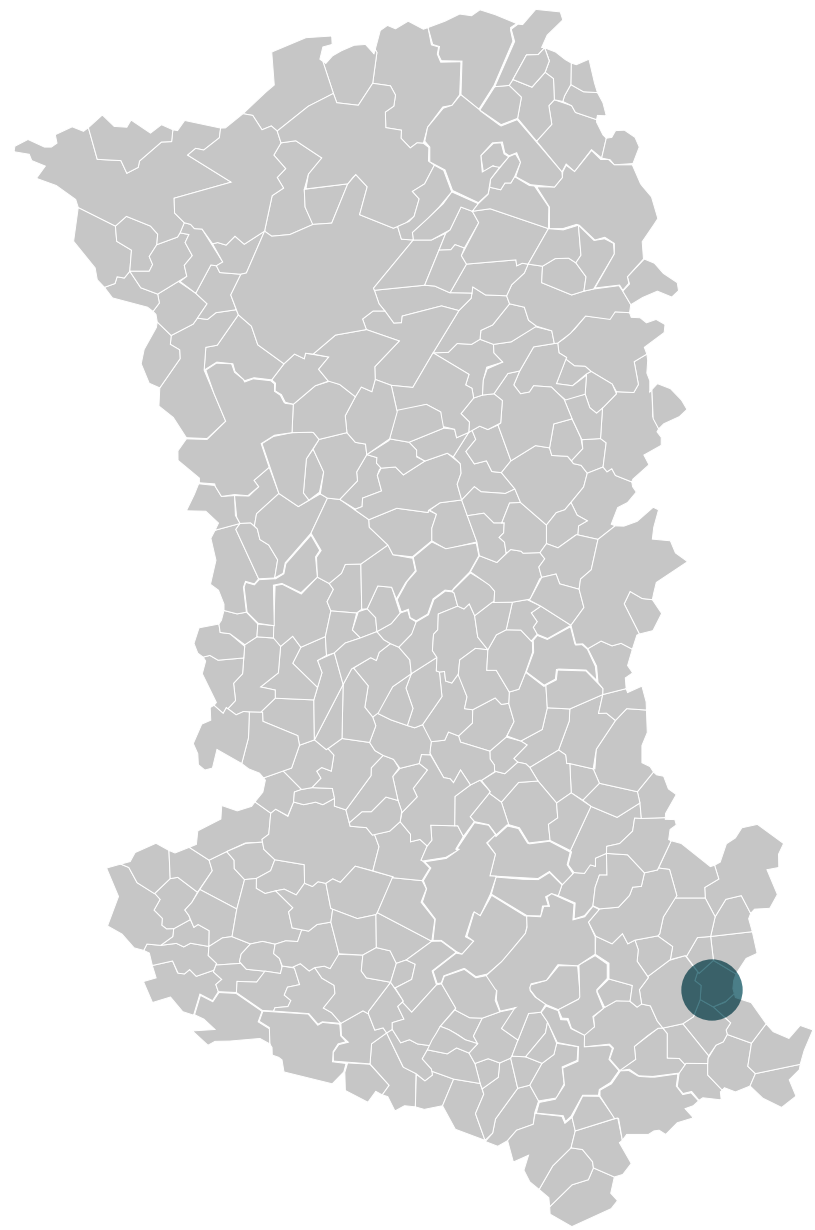
Actuellement

- logements privés : 3 appartements ;
- récente remise en vente / acquisition privée ;
- projet communal.



Montalembert

Valorisation en siège de l'association Prom'haies



Contexte

- école fin XIX^e ;
- fermeture de l'école, années 90.

Actuellement

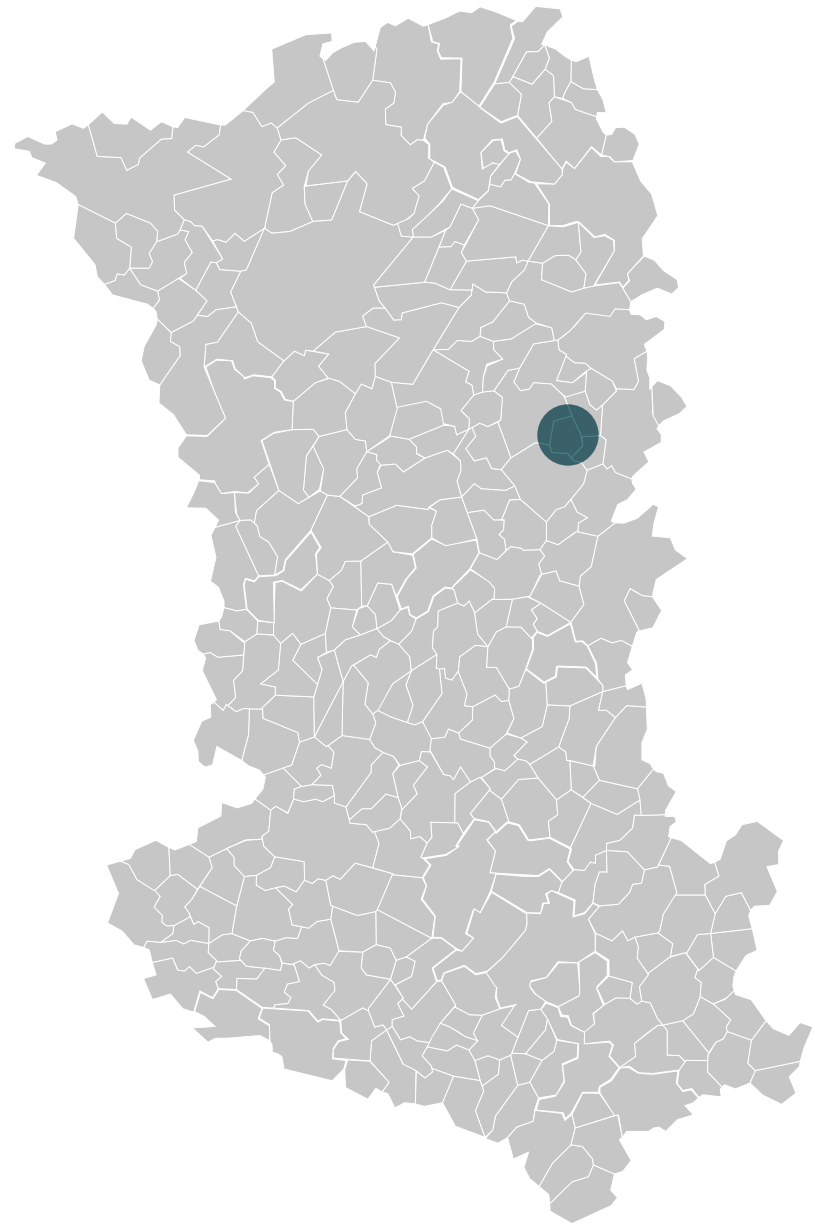
- création Maison de la forêt ;
- actuellement, siège de Prom'haies Nouvelle-Aquitaine ;
- verger arbres fruitiers anciens.



Lhoumois

Un projet à construire

Avec le témoignage de M. le Maire, Jean Pillot



Existant

- un logement d'enseignant sur la rue ;
- une salle de classe à l'arrière.

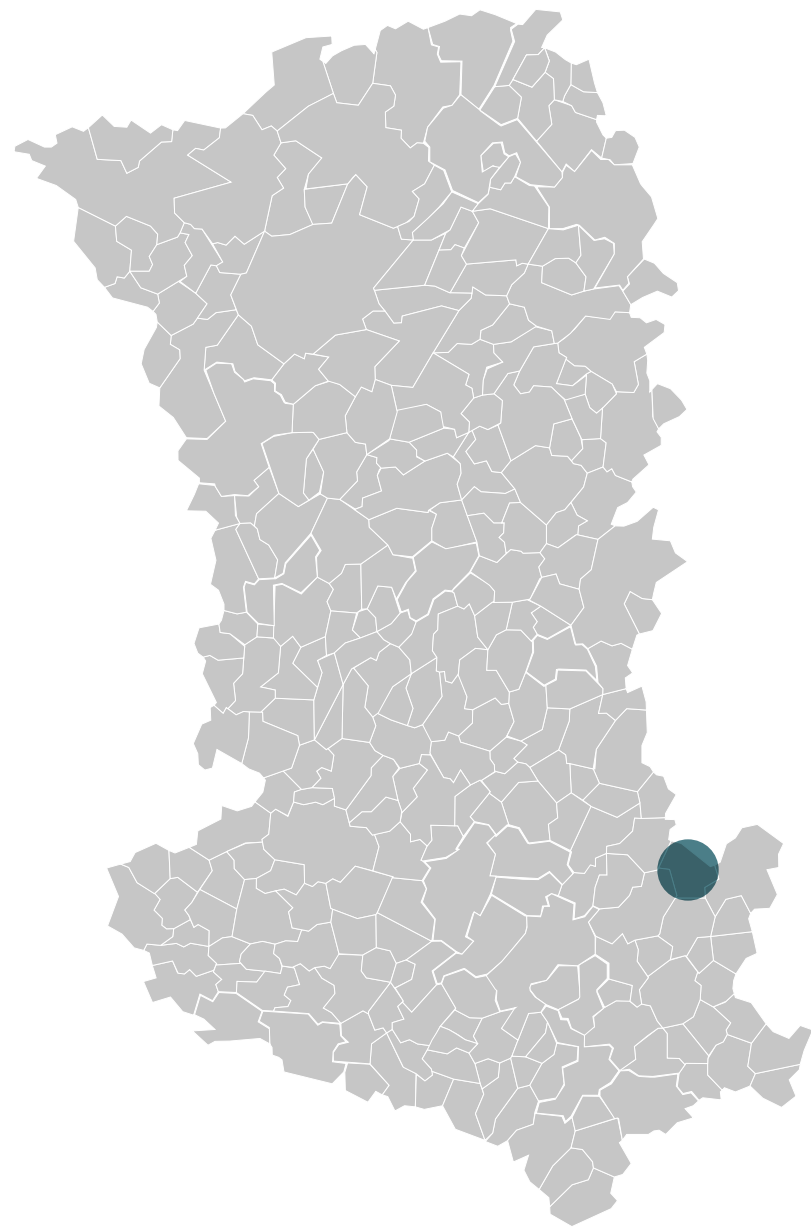
Projet, plusieurs possibilités :

- logements locatifs communaux ;
- revente directe à un particulier ;
- accueil randonneurs.



Vançais

Mairie-école, un projet à construire



Existant

- 2 anciennes salles de classe, avec espace ancien réfectoire ;
- aujourd'hui, 2 salles d'activités habitants.

Projet, plusieurs possibilités :

- logement locatif communal ou autre gestion ;
- salles d'activités et bureaux agents.





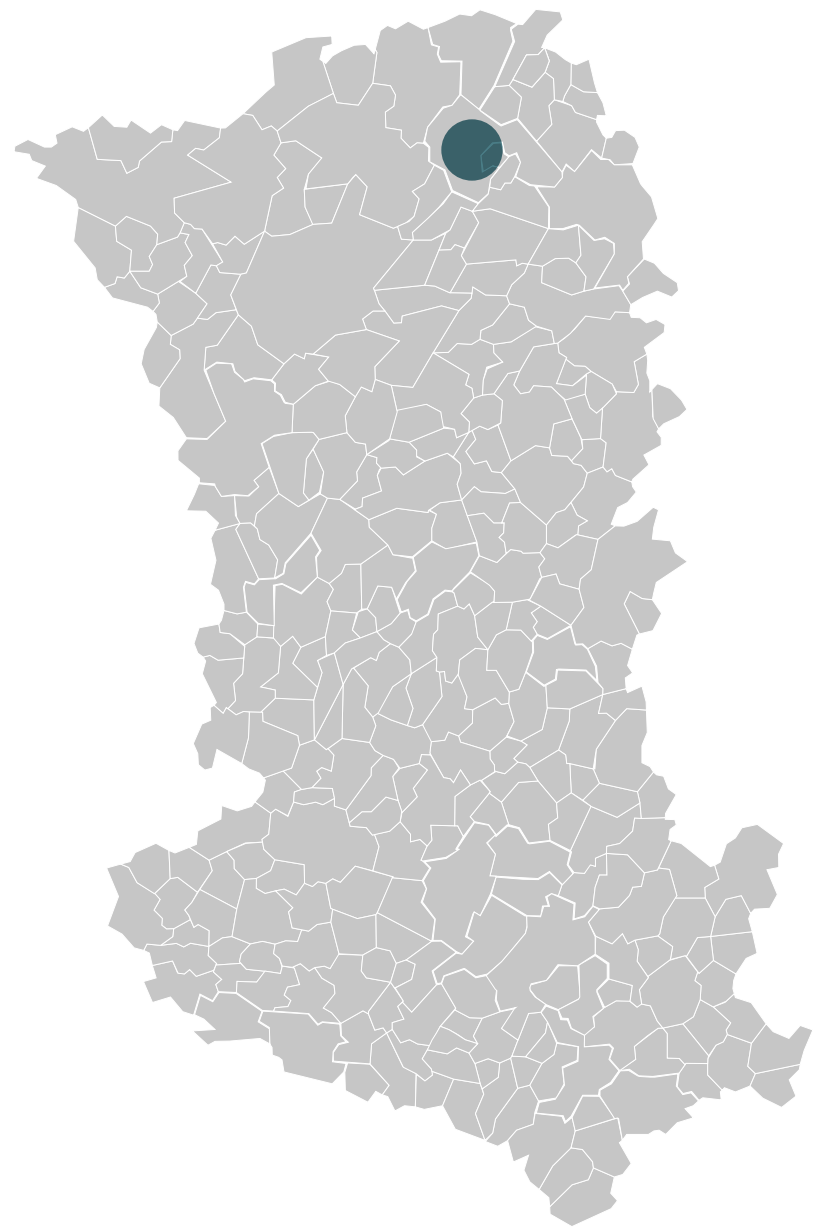
En allant plus loin...

Avec une vision et un périmètre plus large, le projet peut être encore différent.

Le CAUE 79 a proposé à la commune de la conseiller à ce sujet.

Thouars

Valorisation en tiers-lieu



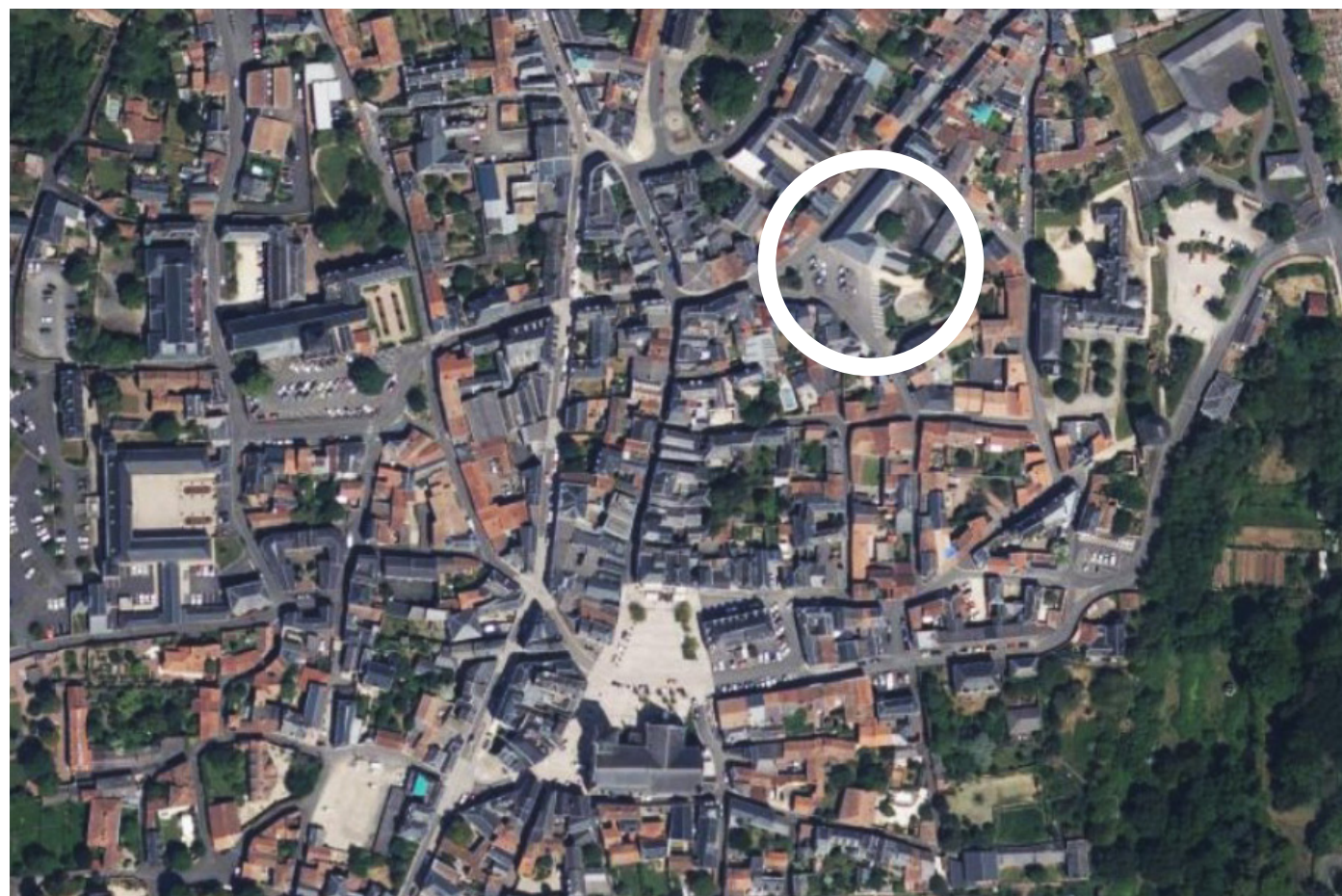
credit photos MZ

Existant

- ancienne école Jean Macé ;
- attachement des habitants.

Projet

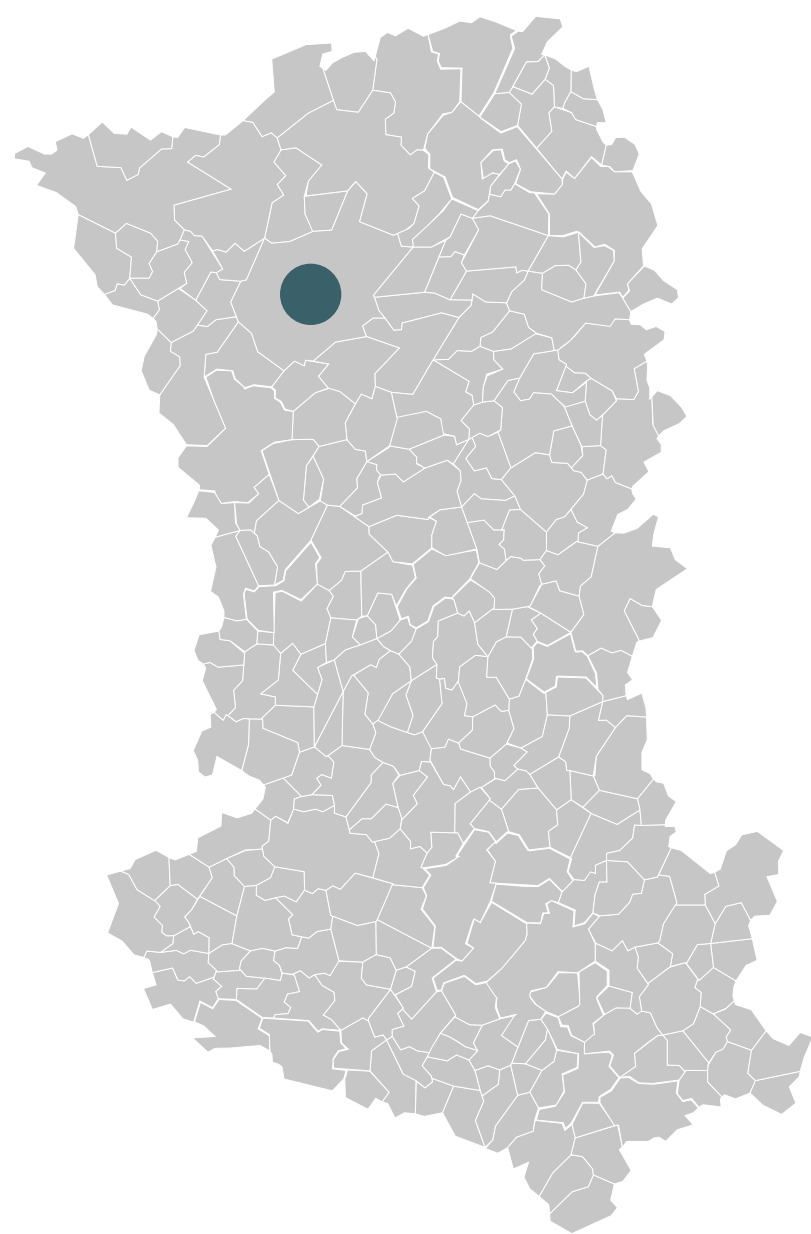
- portage association Toc toc toc ;
- 460 m² avec ateliers partagés d'artistes et créateurs, un espace coworking, une salle « polyvalente » et un café associatif ;
- aides de la commune, la Région et État.



Tiers-lieu MZ

Bressuire

Valorisation en logements collectifs



Existant

- un bâtiment scolaire privé, racheté par la commune (années 1990).

Projet 1

- logements sociaux (Deux-Sèvres Habitat) ;
- locaux du CCAS puis du CIAS.

Projet 2

- portage I2A, avec partenariat de la commune de Bressuire et de 4 entreprises privées ;
- co-living au RDC (6 chambres), stagiaires ou alternants ;
- logement sociaux au R+1 et R+2.



credit photo Courrier de l'Ouest

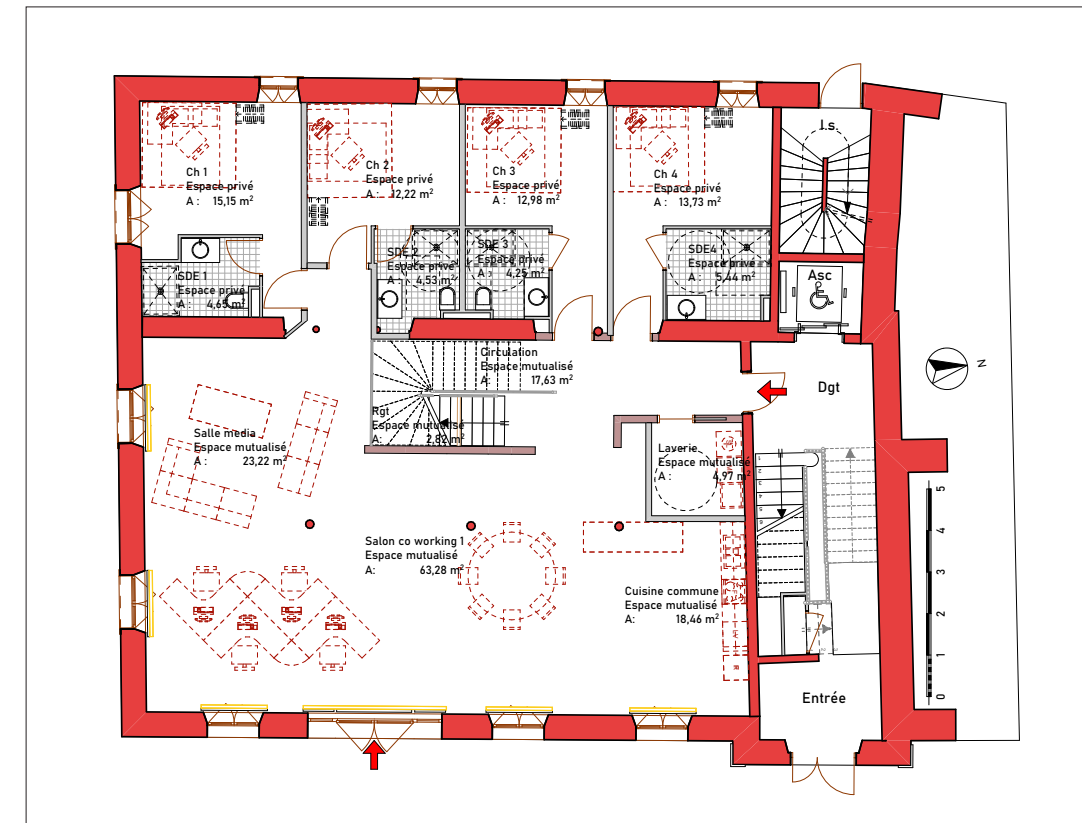


Résidence "Place du Millénaire"

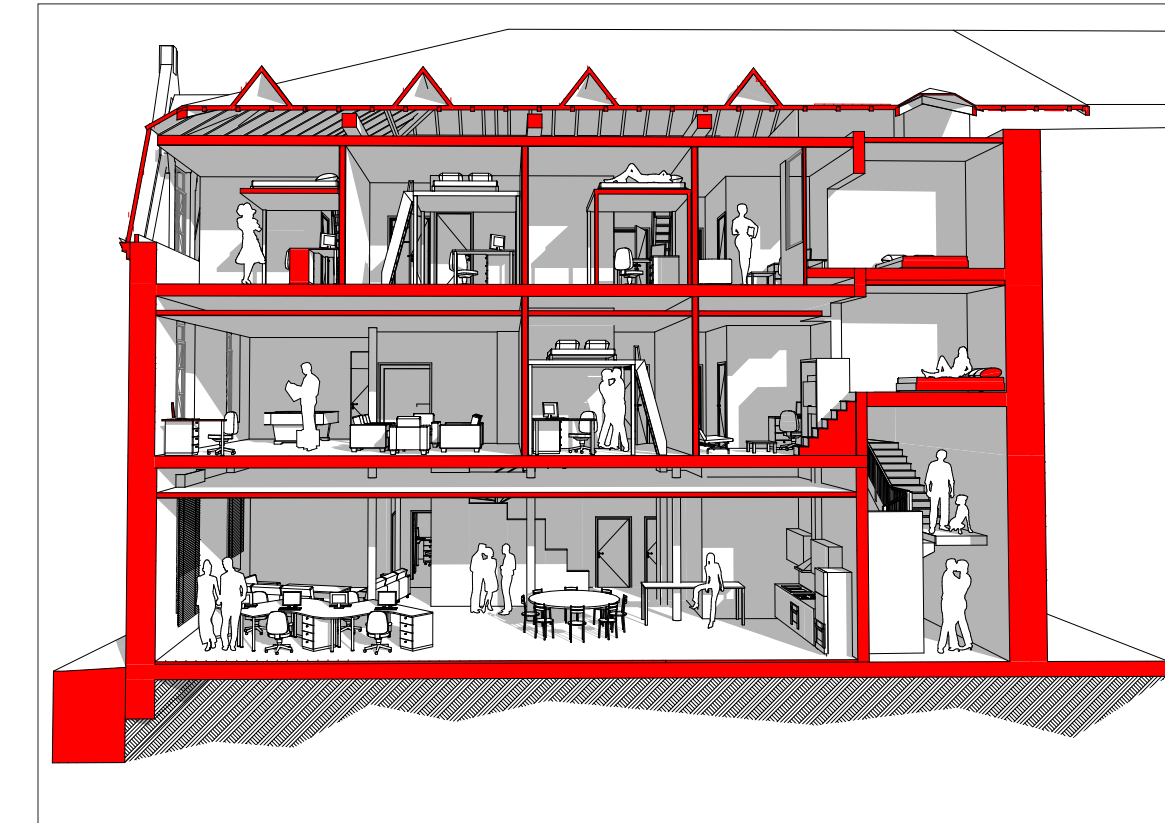
Le Coliving



credit photo I2A, Architectes : "Architectes Associés"



Architectes : "Architectes Associés"

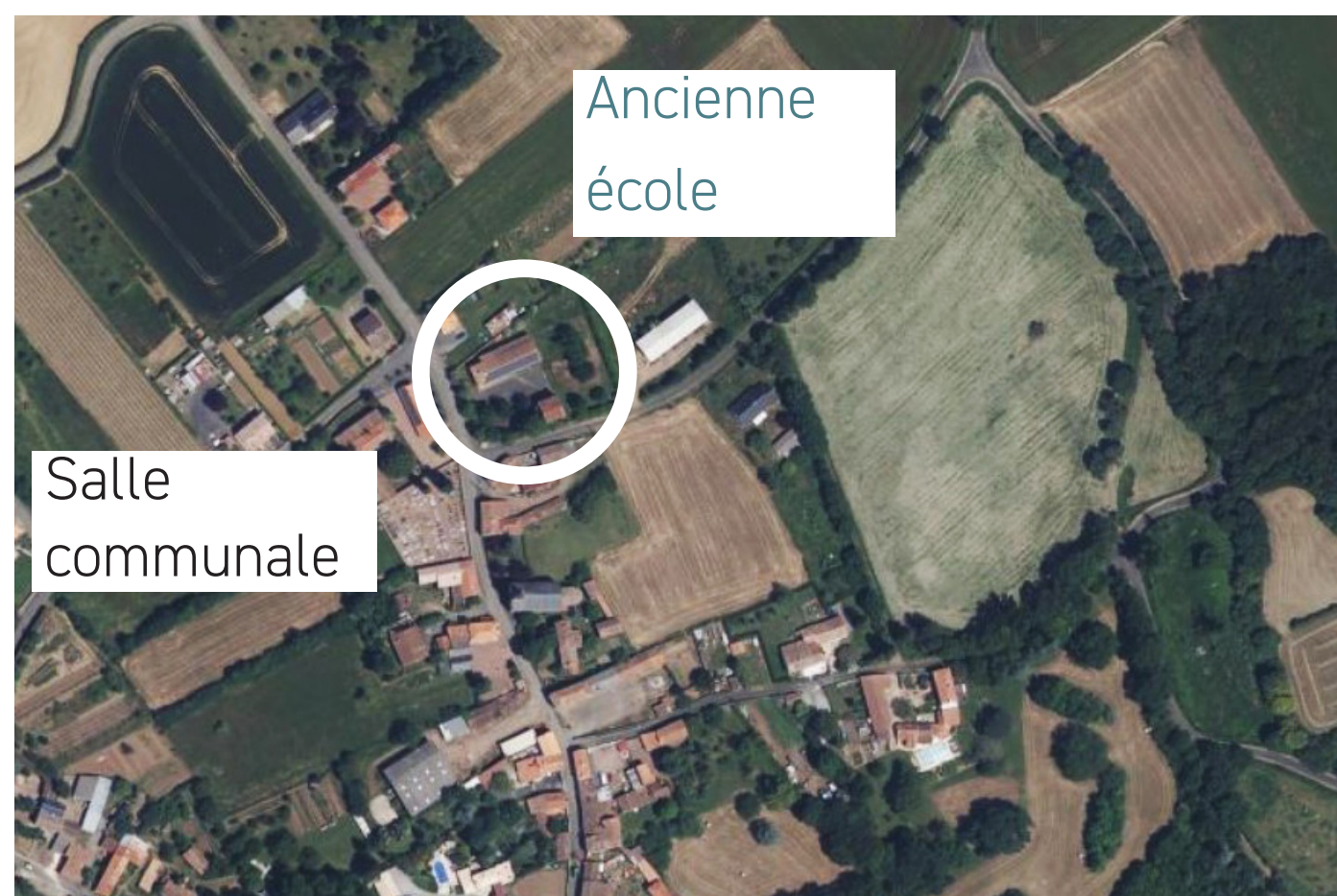
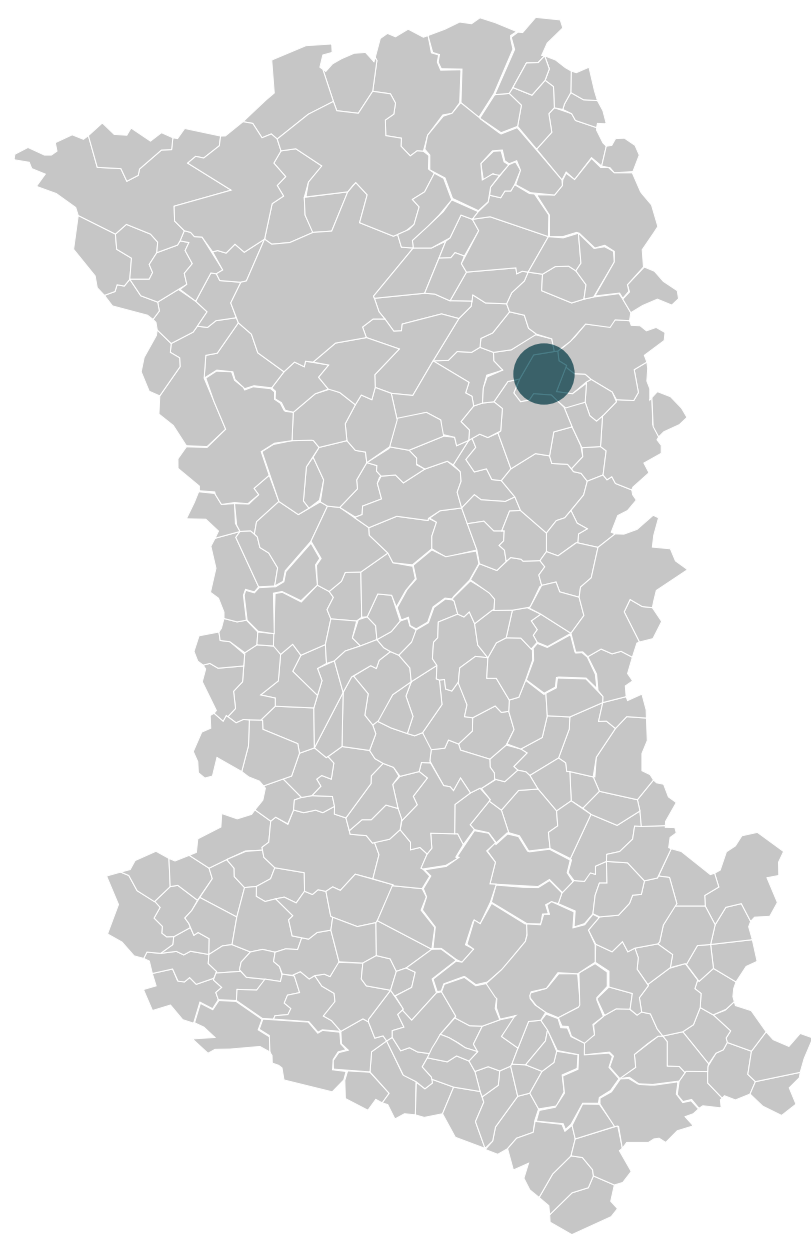


Architectes : "Architectes Associés"

- Gestion locative, confiée par Immobilière Atlantic Aménagement à l'entreprise Meubles Celio.
- Espace de 200 m², composé de :
- 6 chambres individuelles privatives, meublées avec salle d'eau individuelle ;
- espace collectif avec cuisine équipée et salon/espace détente commun ;
- laverie équipée ;
- loyer de 100 euros CC mensuel, par chambre.

Saint-Loup Lamairé

Valorisation en hébergement de jeunes



Existant

- école années 50, fermée dans les années 80.

Projet plusieurs étapes

- escale randonneurs équestres (Chevalerie du Thouet) et tvx adéquats ;
- partenariat avec l'association Rebond : internat pour 4 jeunes et 3 encadrants (2023);
- à venir : réfections des 2 logements (autonomie progressive des jeunes).



Bâtiments mairie-école et champs des possibles

Histoire des bâtiments

Une évolution constante

Fin XIX^e / début XX^e

très souvent mairie-école

Environs de Saint-Maixent. - CERZEAU. - Mairie et École

Années 50-60



Aujourd'hui



neuf



Entre-deux guerres



parfois mairie-école

Années 70-80



Aujourd'hui



**réhabilitation
extension**

Principale périodes construction

- Les écoles dites Ferry (XIX^e, début XX^e) ;
- Les écoles de la reconstruction (1945-1960).

Actuellement

- Principalement des rénovations : très peu d'écoles neuves ;
- D'autres locaux destinés à l'enfance (centre de loisirs, crèches, MAM, etc.).

2 grandes familles de bâtiments



Avant 1945

- les écoles dites Ferry (XIX^e, début XX^e) ;
- les écoles de la période entre-deux-guerres.

C'est la période des mairies-écoles.

Les qualités

- une situation centrale en cœur de bourg ;
- une architecture de qualité ;
- un aspect charmant ;
- des plans simples ;
- des logements souvent existants ;
- des matériaux tels que la pierre (le confort thermique d'été +).

2 grandes familles de bâtiments



Les qualités

- une situation centrale en cœur de quartier ;
- des plans et façades tramés ;
- un système constructif de type poteaux/poutres ;
- des cours généralement très importantes : potentialité foncière.

Après 1945

- Les écoles de la Reconstruction (1945-1960) ;
- Les écoles des années 1970-1990.

Les valorisations vont principalement concerner les écoles de la Reconstruction.

Principes de valorisation

Thèmes, questions, conseils

Les grands thèmes de valorisation

Réunion / rencontre
Enfance / jeunesse
Culture

| *Public*
| *Privé*

Logements
Tourisme

| *Public*
| *Privé*

Vie municipale

| *Public*

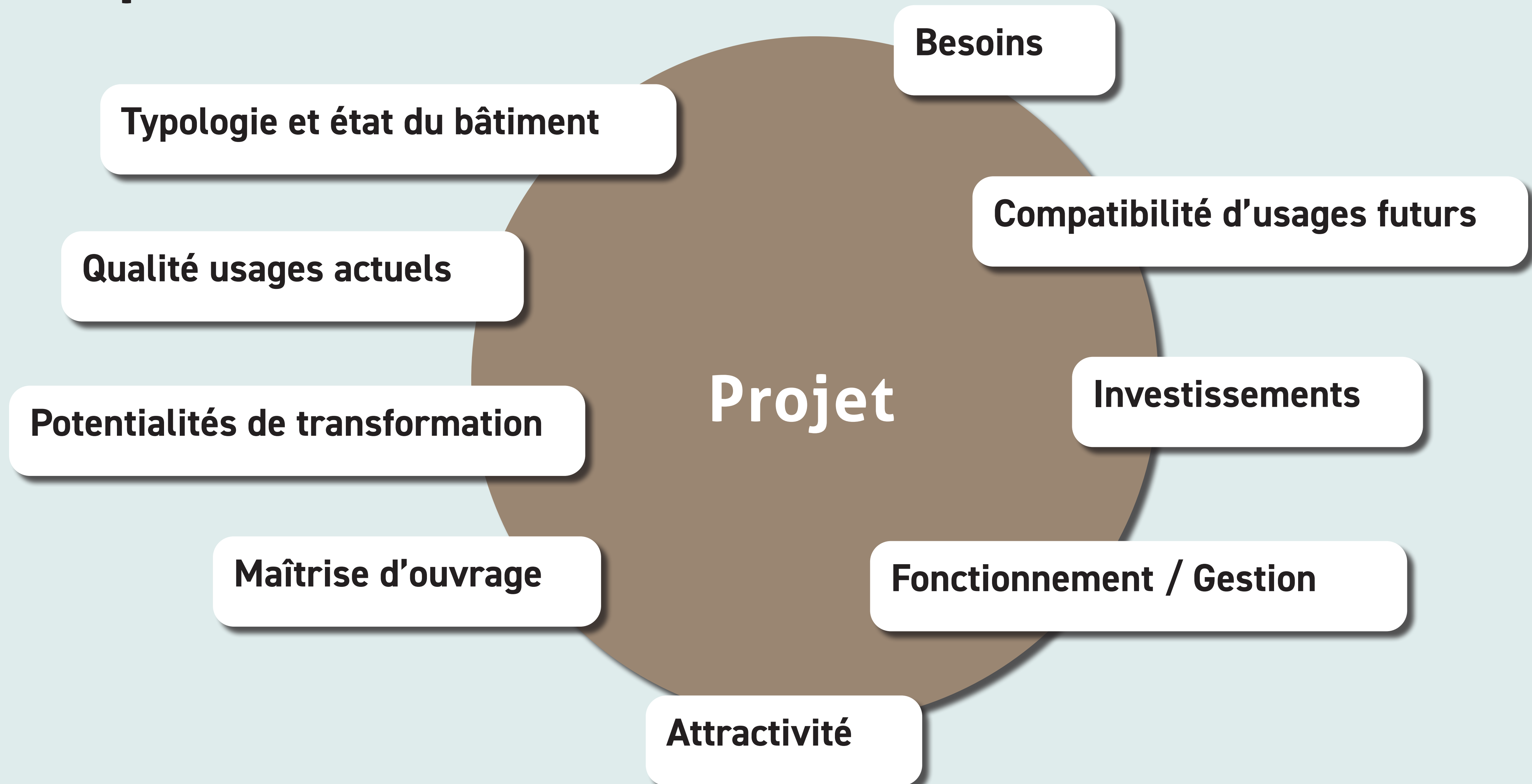
Santé
Bureaux
Commerces

| *Public*
| *Privé*

Logement, tourisme et salle de réunion/recontre/jeunesse sont les principaux types de valorisation potentielle.

La question de l'investissement diffère pour ces deux cas. Pour le logement, ce dernier peut être plus facilement privé comme public.

Les questions



Conseils

Quelques conseils pour le projet

- faire quelques diagnostics ;
- penser à dé-construire ;
- envisager les potentialités foncières des cours ;
- envisager les divisions parcellaires ;
- être vigilant avec la mixité des usages.

Quelques conseils techniques

- conserver au plus l'architecture et l'esprit des lieux ;
- privilégier les matériaux naturels pour l'isolation (pour écoles avant 1945 surtout) ;
- penser à la déconnection des eaux pluviales (toitures et cours).

Le CAUE 79 peut vous conseiller et vous accompagner sur les 1^{eres} réflexions.

Exemples de simulations





Construction originelle (XIX^e)

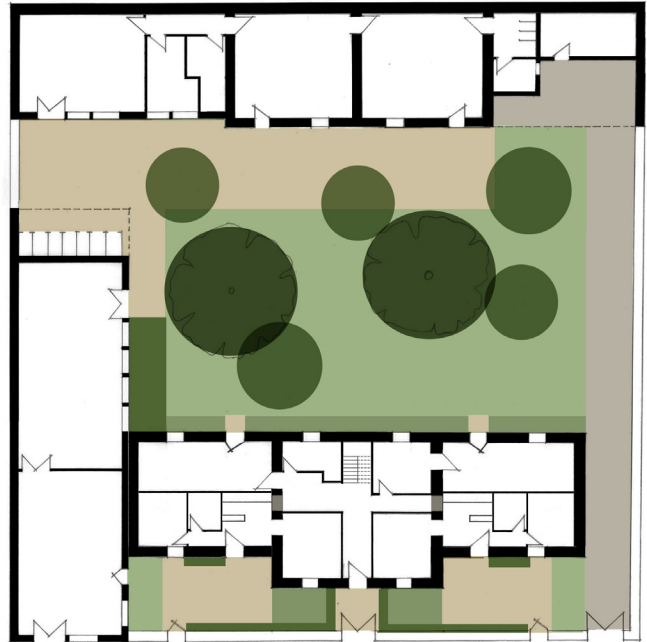
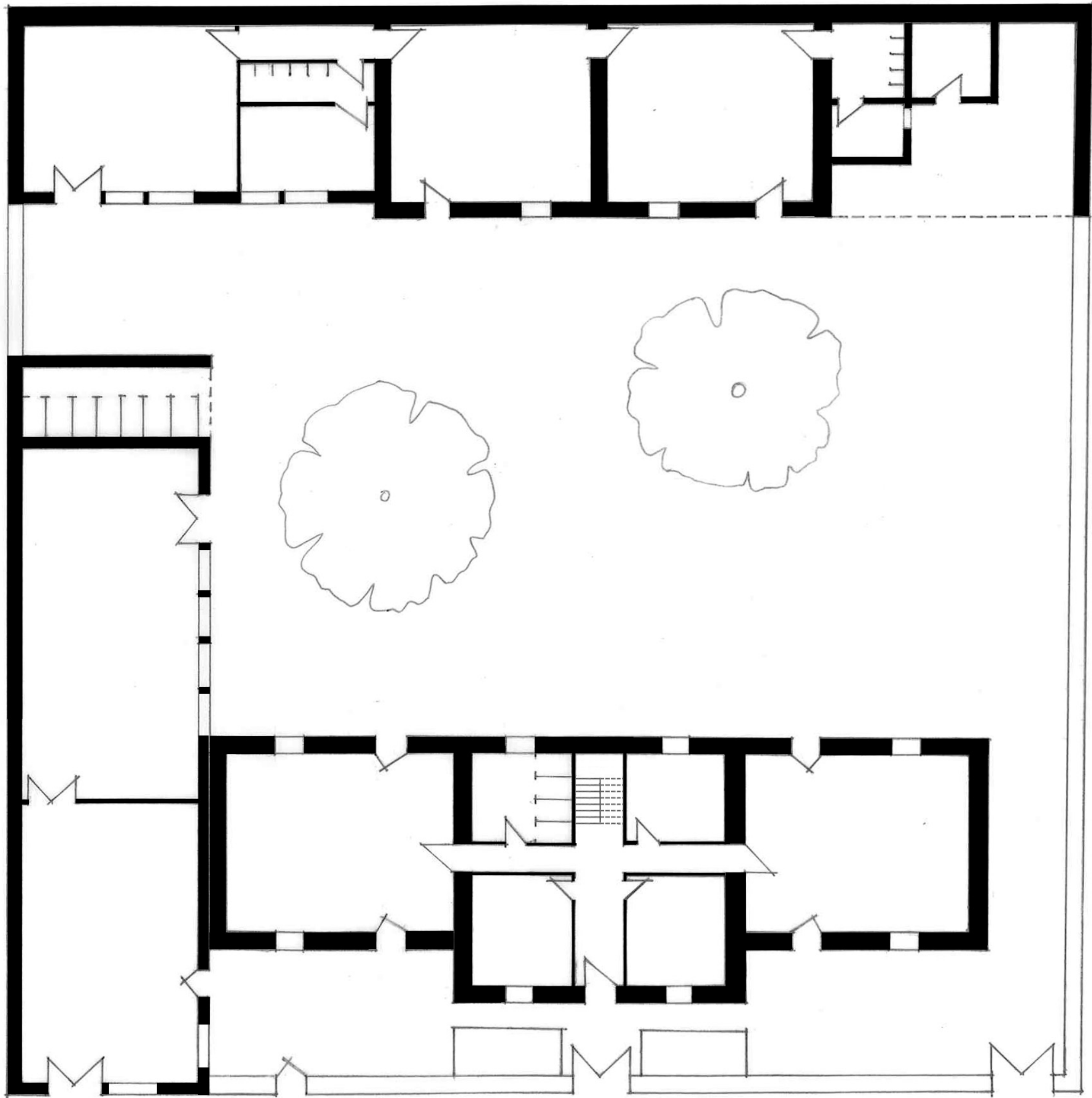
- Ancienne mairie (RDC)
- 4 salles de classe (RDC)
- Ancien logement (RDC et R+1)

Extension 1- Années 50

- Restauration (RDC)

Extension 2 - Années 70

- Salle de motricité (RDC)
- Dortoir (RDC)



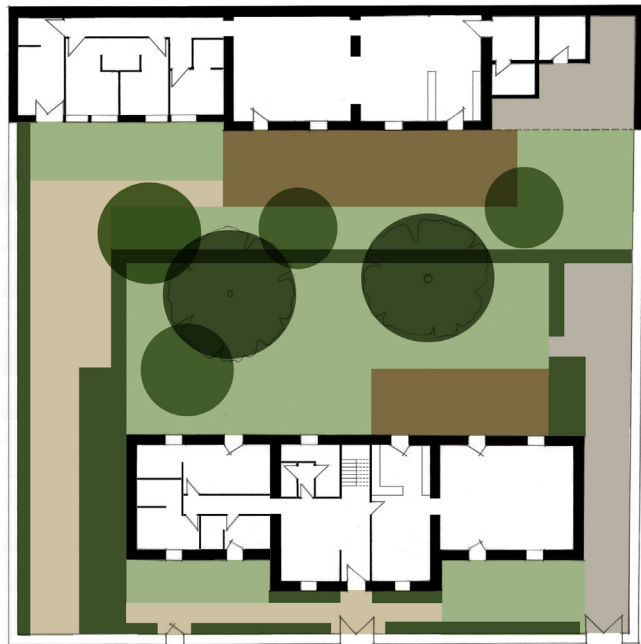
Simulation A

2 lgts locatifs, salles de réunion, accueil camps d'enfants.



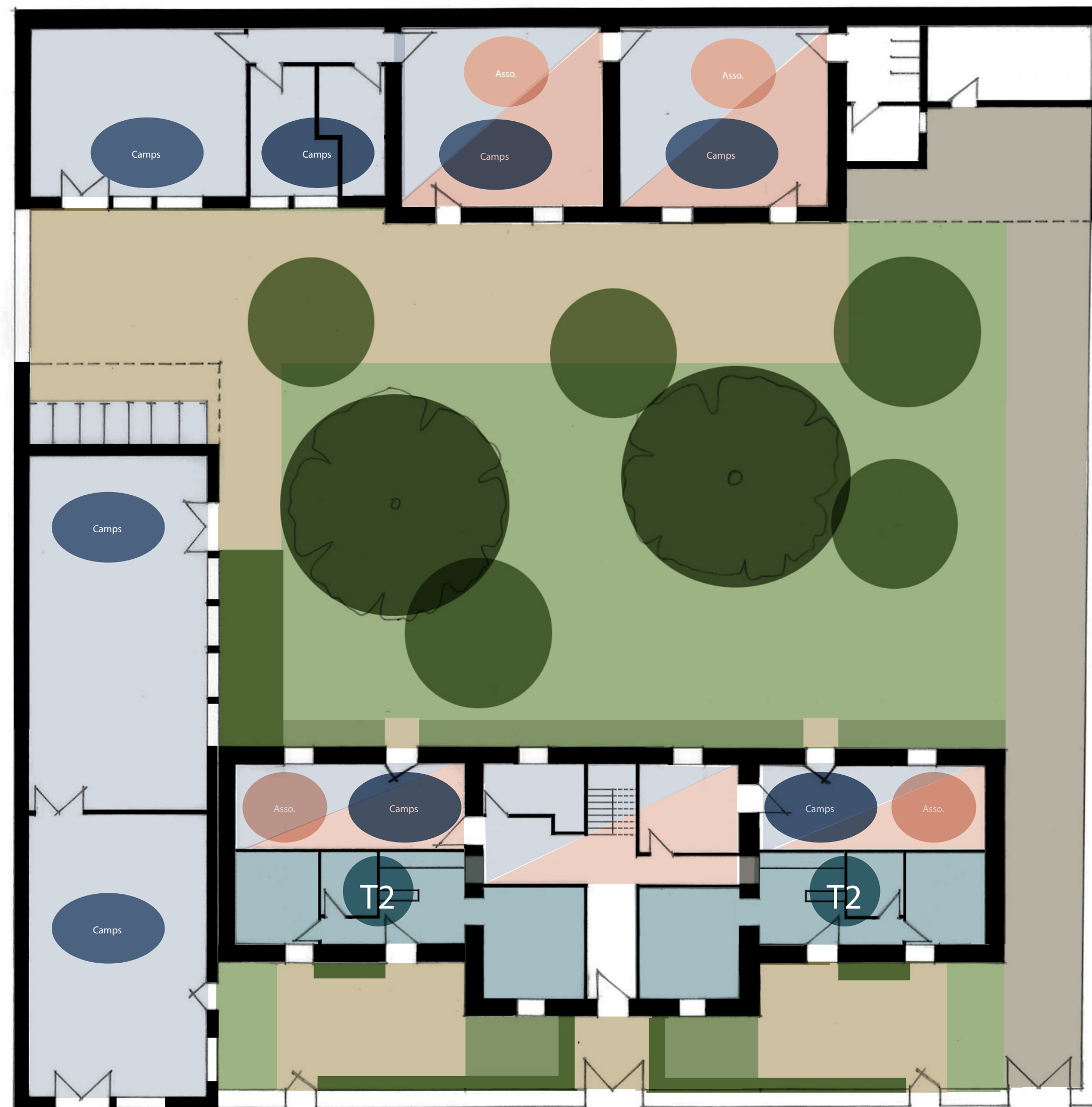
Simulation B

Chambres d'hôtes et 2 maisons d'habitation privées.



Simulation C

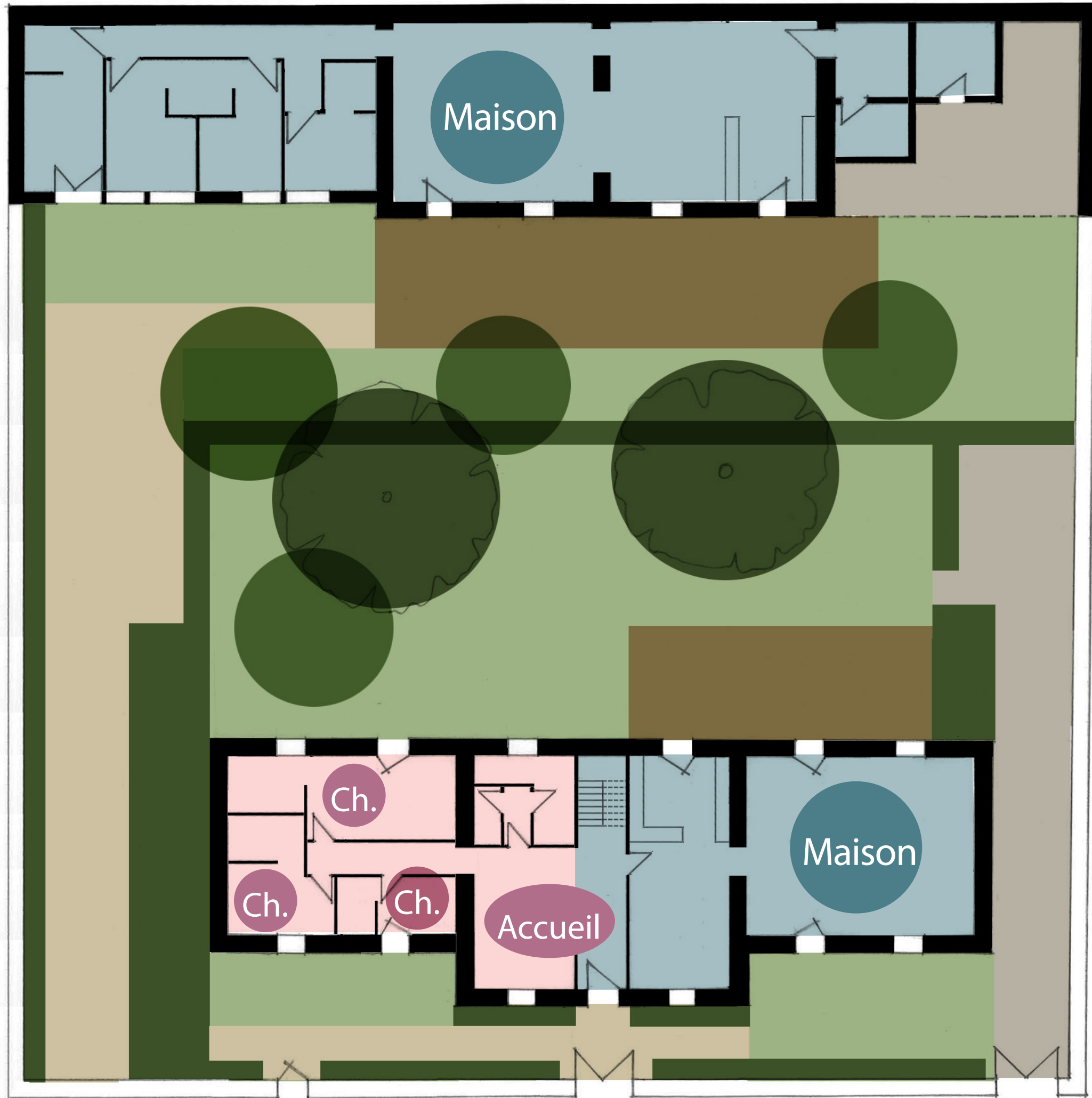
7 logements locatifs.



Simulation A : 2 lgts locatifs, salles de réunion, accueil camps d'enfants.

- 2 logements type T2 + 1 logement type T3 (R+1) ;
- des espaces de réunion / réception une partie de l'année ;
- des espaces d'accueil de camps pour les enfants, une autre partie de l'année.

- Logements locatifs
- Réunions etc.
- Camps de vacances



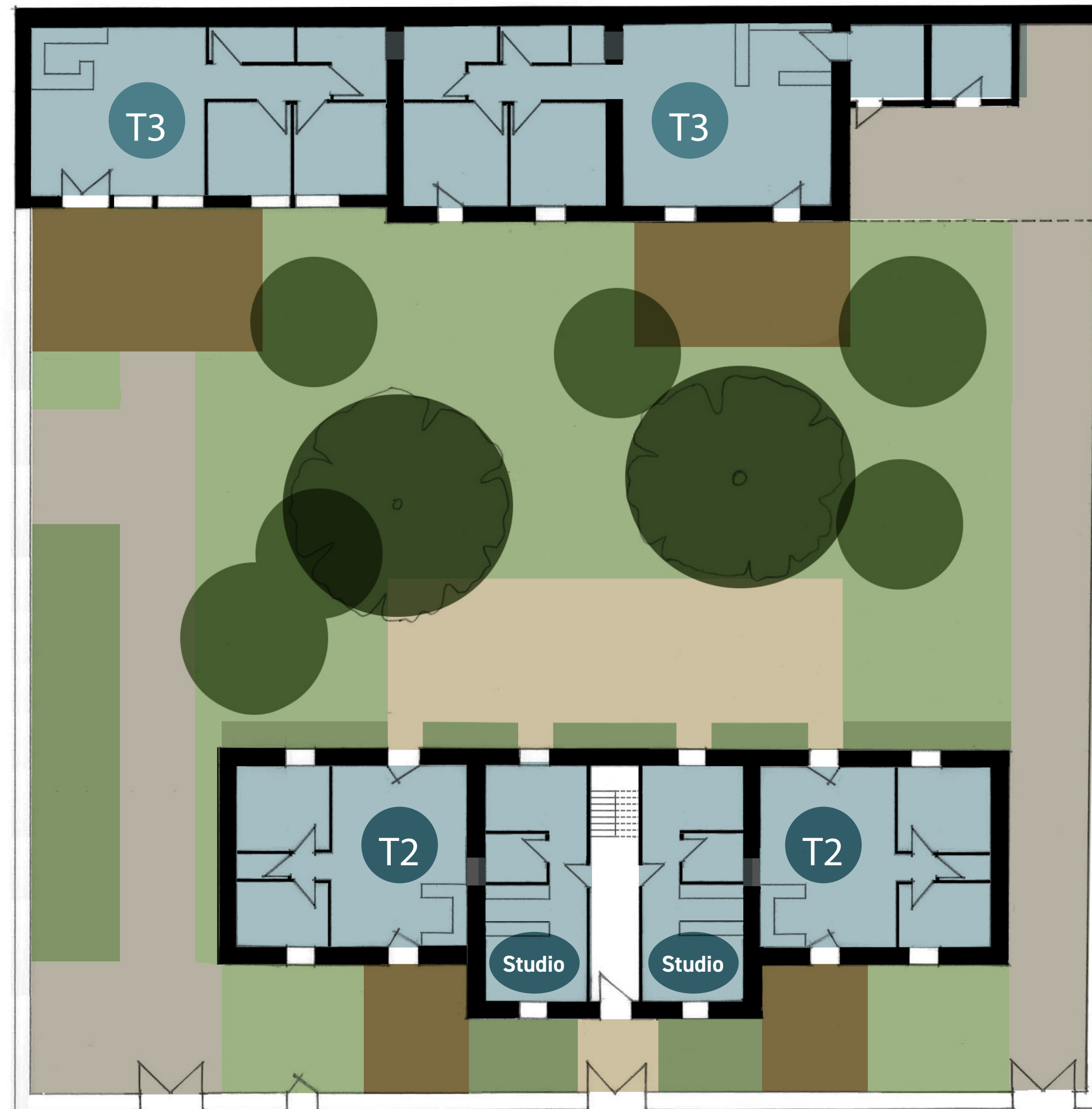
Simulation B : chambres d'hôte et 2 maisons d'habitation privées.

Il est ainsi possible de diviser par deux la propriété.

- 1 maison type T4 (RDC R+1) ;
- 3 chambres d'hôtes et un espace accueil de réception ;
- 1 maison type T5, en fond de cour.

La maison d'habitation privée peut être aussi un gîte.





Simulation C : 7 logements locatifs.

- 2 log. type T1 (RDC bâtiment principal) ;
- 2 log. type T2 (RDC bâtiment principal) ;
- 1 log. T3 (R+1 bâtiment principal) ;
- 2 log. T3 indépendants (bâtiment fond de cour).

L'ancien restaurant scolaire a été démoli.
En cas de logements partagés en RDC, il pourrait être conservé et transformé en salle commune.

■ Logements locatifs

Ressources à venir





À venir en 2025

- fiches Historique ;
- fiches Conseils projets ;
- fiches Simulations école et mairie ;
- fiches Méthode et financement ;
- fiches Opérations exemplaires ;
- inventaire ;
- conseils spécifiques.

De plus, un webinar pourra venir conclure le travail de partenariat fin 2025, une fois tous les éléments de l'étude finalisés.

Conclusion

