

# 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

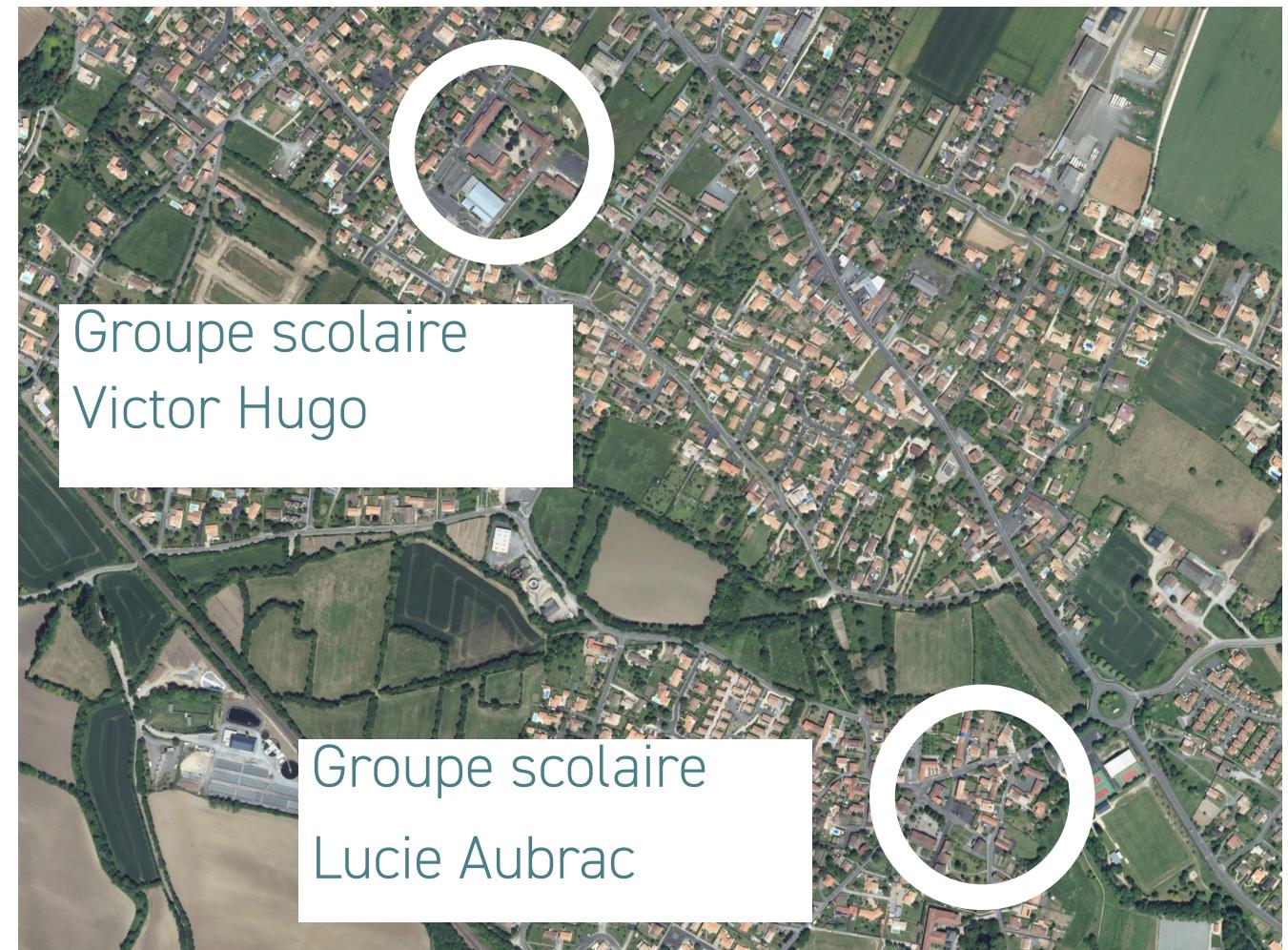
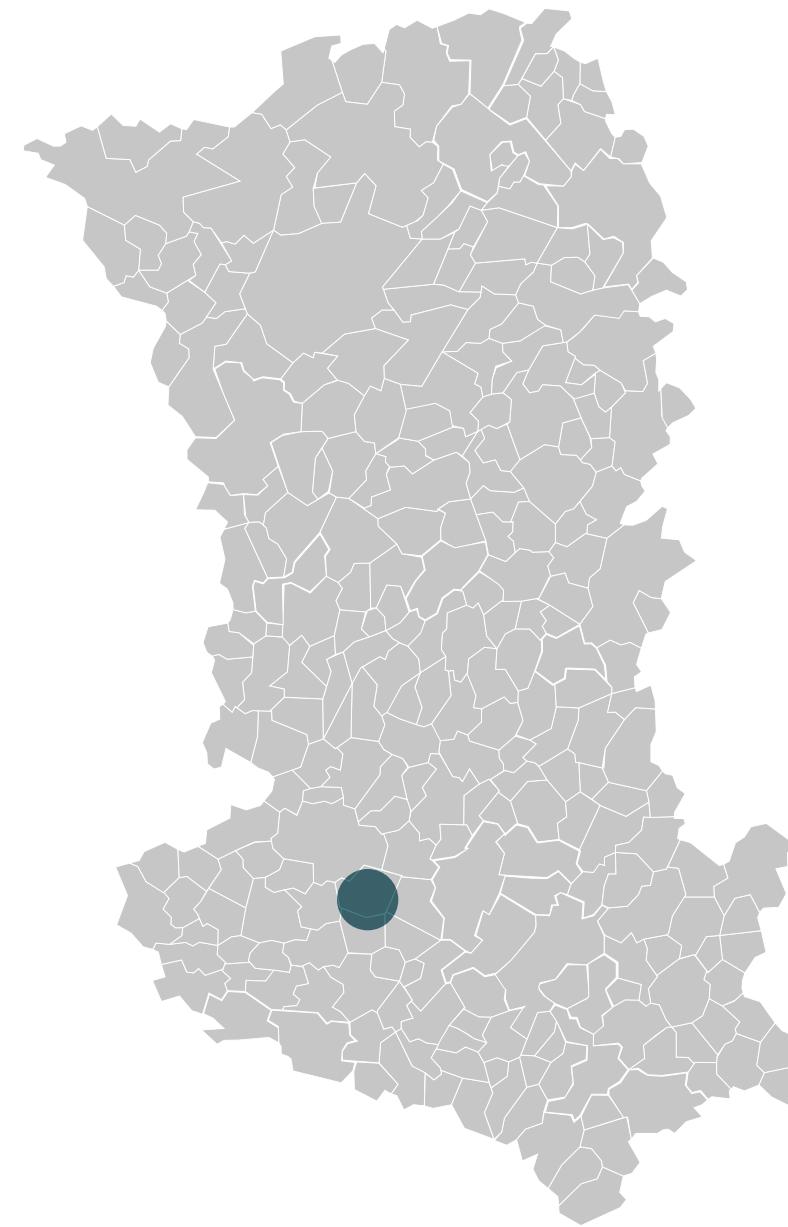
Histoires des écoles, principes de valorisation, application aux écoles XIX<sup>e</sup> - milieu XX<sup>e</sup>.

# Des choix stratégiques

# Aiffres

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

*Présentation par M. le Maire, Jacques Billy*



## Contexte

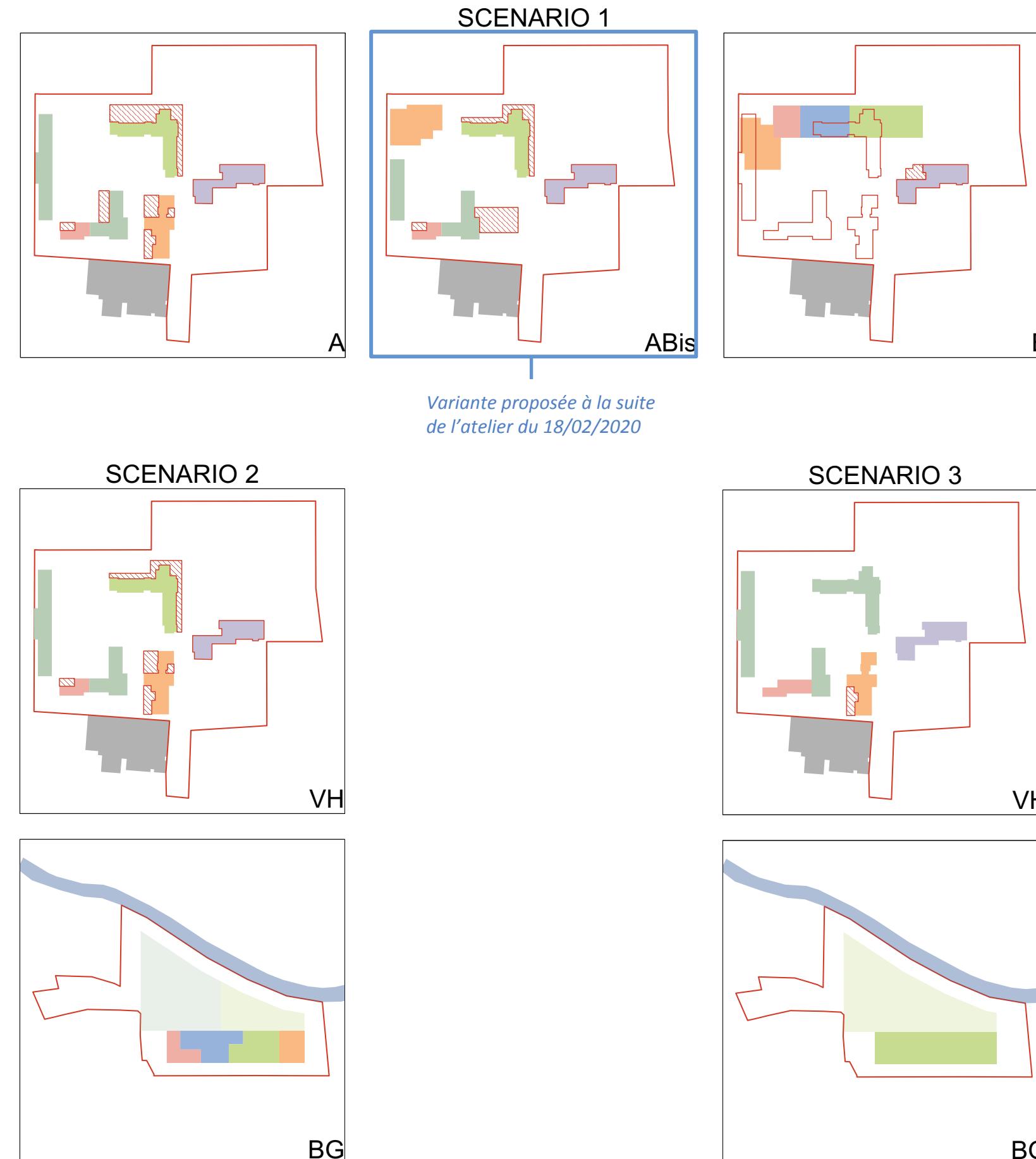
- 2 groupes scolaires sur la commune, de différentes époques ;
- travaux à faire sur ces 2 écoles, spécialement sur le site Victor Hugo (restaurant scolaire, énergie, nouveaux espaces).

**Problématique : que faire en matière de rénovation ?**



# Stratégie : la programmation

# Genèse du projet : études de programmation



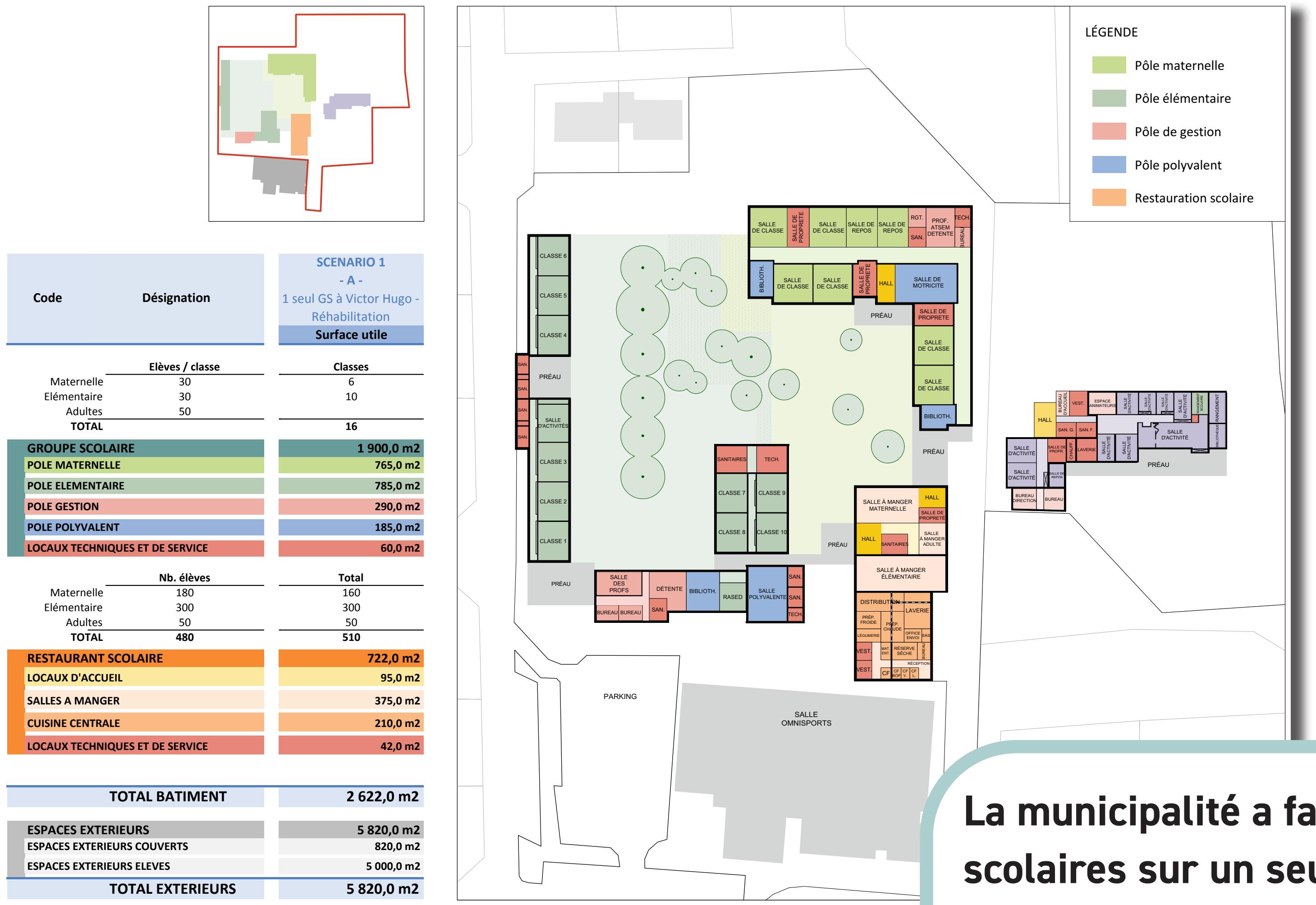
## 2015-2017 : commission spécialisée

- 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.

## Temps de Rencontre Élus à Élus - Avenir des bâtiments scolaires



**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
<b>COUTS TRAVAUX (€HT)</b>	<b>Coûts</b>
BATIMENT A (Actuel élémentaire I) BATIMENT B (Actuel élémentaire L) BATIMENT C (Actuel maternelle L) BATIMENT D (Restaurant) AMENAGEMENTS EXTERIEURS	690 000,00 € 1 250 000,00 € 2 000 000,00 € 1 480 000,00 € 900 000,00 €
<b>TOTAL DES COUTS DE TRAVAUX (€ HT)</b>	<b>6 320 000,00 €</b>
<i>Comparatif par rapport au projet le plus économique :</i>	<i>- €</i>
<b>FRAIS ANNEXES (€HT)</b>	<b>Coûts</b>
TOTAL DES FRAIS ANNEXES (€ HT)	2 060 000,00 €
TVA	1 676 000,00 €
<b>COÛT DU PROJET (TTC)</b>	<b>10 056 000,00 €</b>
SCENARIO 2	SCENARIO 3
<b>COUTS TRAVAUX (€HT)</b>	<b>Coûts</b>
<b>SITE DE VICTOR HUGO</b> BATIMENT A (Actuel élémentaire I) BATIMENT B (Actuel élémentaire L) BATIMENT C (Actuel maternelle L) BATIMENT D (Restaurant) AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5 337 500,00 € 690 000,00 € 887 500,00 € 1 640 000,00 € 1 480 000,00 € 840 000,00 €
<b>SITE DU BOURG</b> BATIMENT NEUF AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5 585 000,00 € 4 775 000,00 € 810 000,00 €
<b>TOTAL DES COUTS DE TRAVAUX (€ HT)</b>	<b>10 920 000,00 €</b>
<i>Comparatif par rapport au projet le plus économique :</i>	<i>+ 4 600 000,00 €</i>
<b>FRAIS ANNEXES (€HT)</b>	<b>Coûts</b>
TOTAL DES FRAIS ANNEXES (€ HT)	3 300 000,00 €
TVA	2 844 000,00 €
<b>COÛT DU PROJET (TTC)</b>	<b>17 064 000,00 €</b>
<b>COUTS TRAVAUX (€HT)</b>	<b>Coûts</b>
<b>SITE DE VICTOR HUGO</b> BATIMENT A (Actuel élémentaire I) BATIMENT B (Actuel élémentaire L) BATIMENT C (Actuel maternelle L) BATIMENT D (Restaurant) AMENAGEMENTS EXTERIEURS	4 096 500,00 € 690 000,00 € 812 500,00 € 854 000,00 € 1 100 000,00 € 840 000,00 €
<b>SITE DU BOURG</b> BATIMENT NEUF AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3 625 000,00 € 3 125 000,00 € 500 000,00 €
<b>TOTAL DES COUTS DE TRAVAUX (€ HT)</b>	<b>7 720 000,00 €</b>
<i>Comparatif par rapport au projet le plus économique :</i>	<i>+ 1 400 000,00 €</i>
<b>FRAIS ANNEXES (€HT)</b>	<b>Coûts</b>
TOTAL DES FRAIS ANNEXES (€ HT)	2 410 000,00 €
TVA	2 026 000,00 €
<b>COÛT DU PROJET (TTC)</b>	<b>12 156 000,00 €</b>

## 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 cœur du projet : les études de maîtrise d'oeuvre



**2020 : sélection équipe de MOE avec architecte Drodelot**

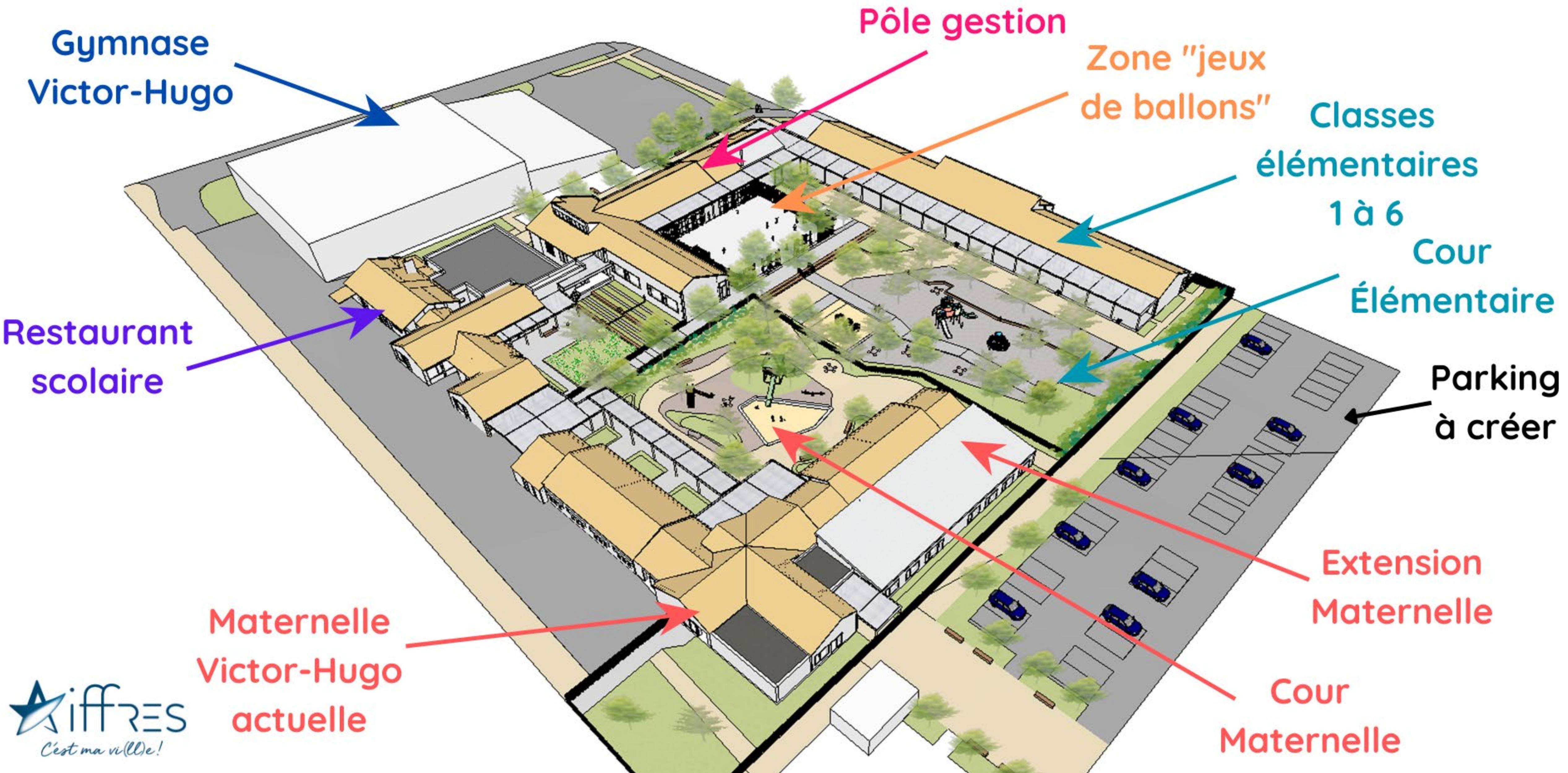
**2021: travail sur la conception**

- 1<sup>ères</sup> 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.

## ■ Temps de Rencontre Élus à Élus - Avenir des bâtiments scolaires



# 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)



## 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)



## 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

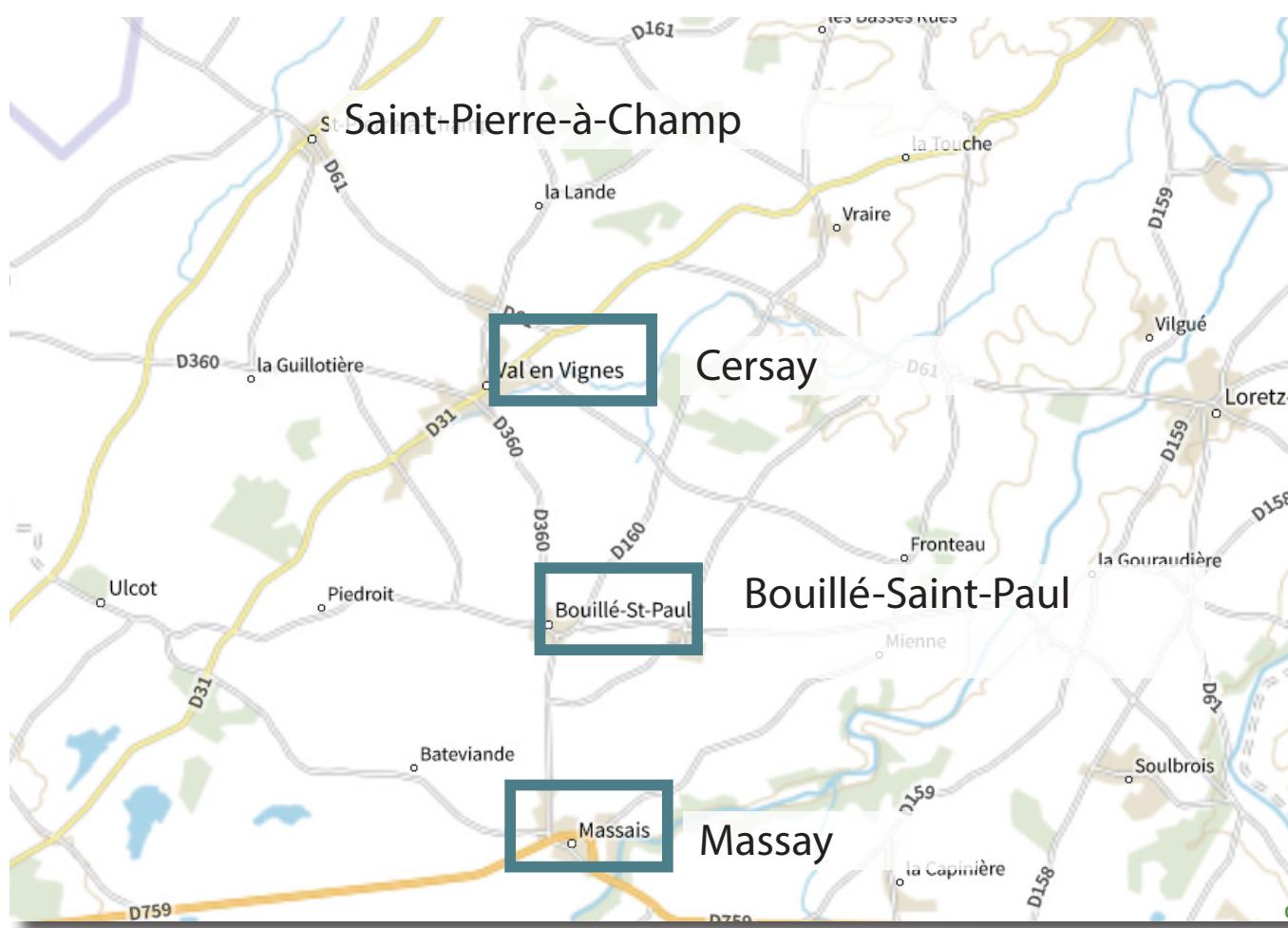
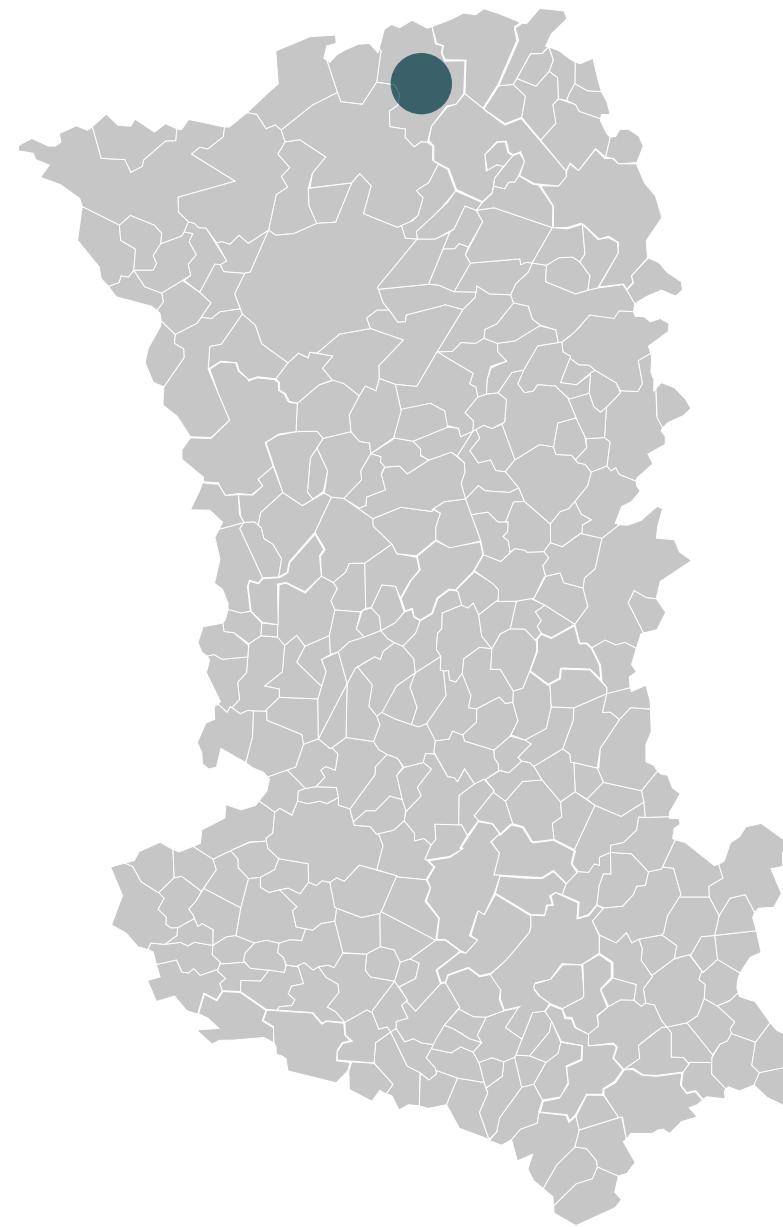


### Avenir du groupe scolaire Lucie Aubrac

- 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.

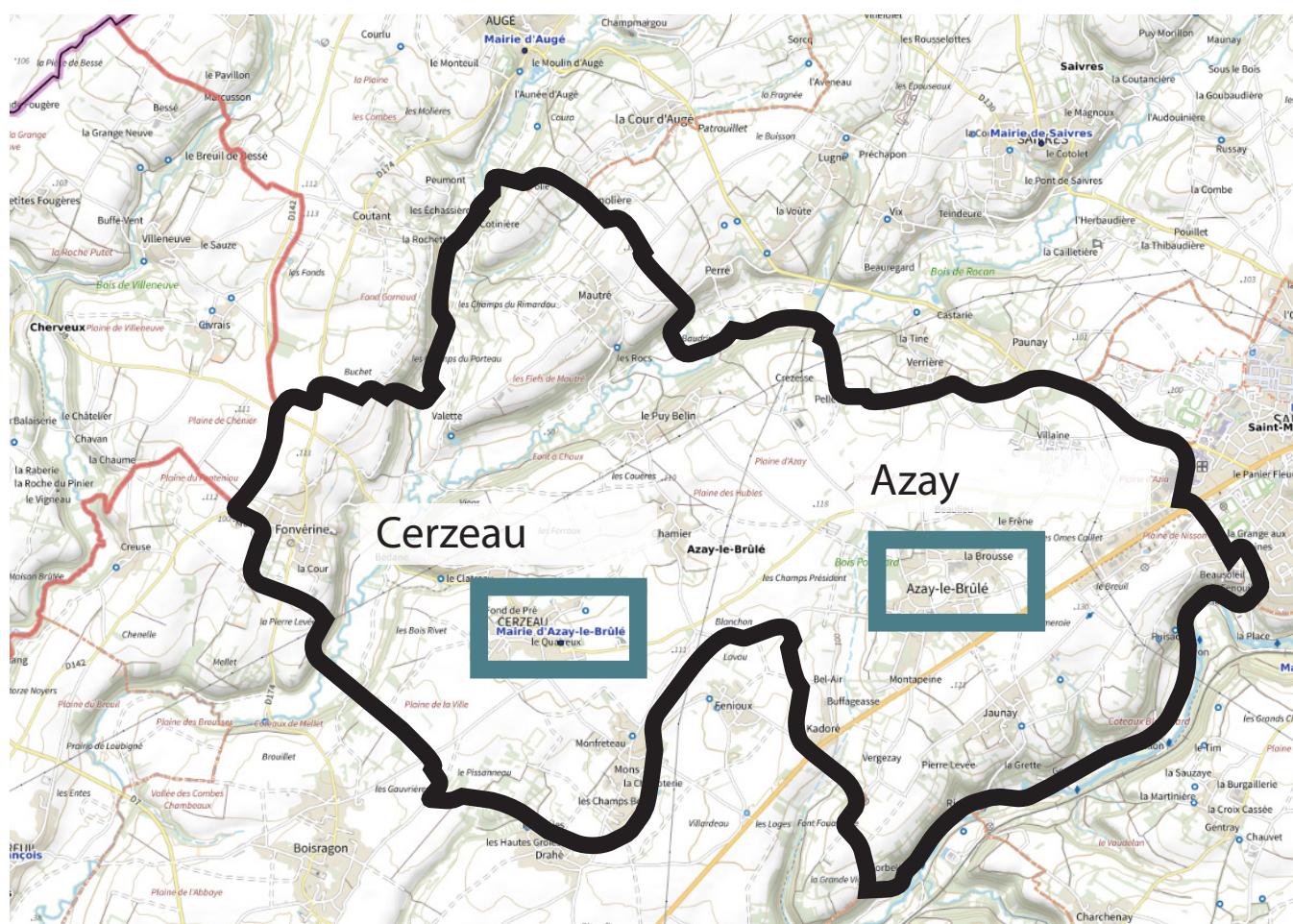
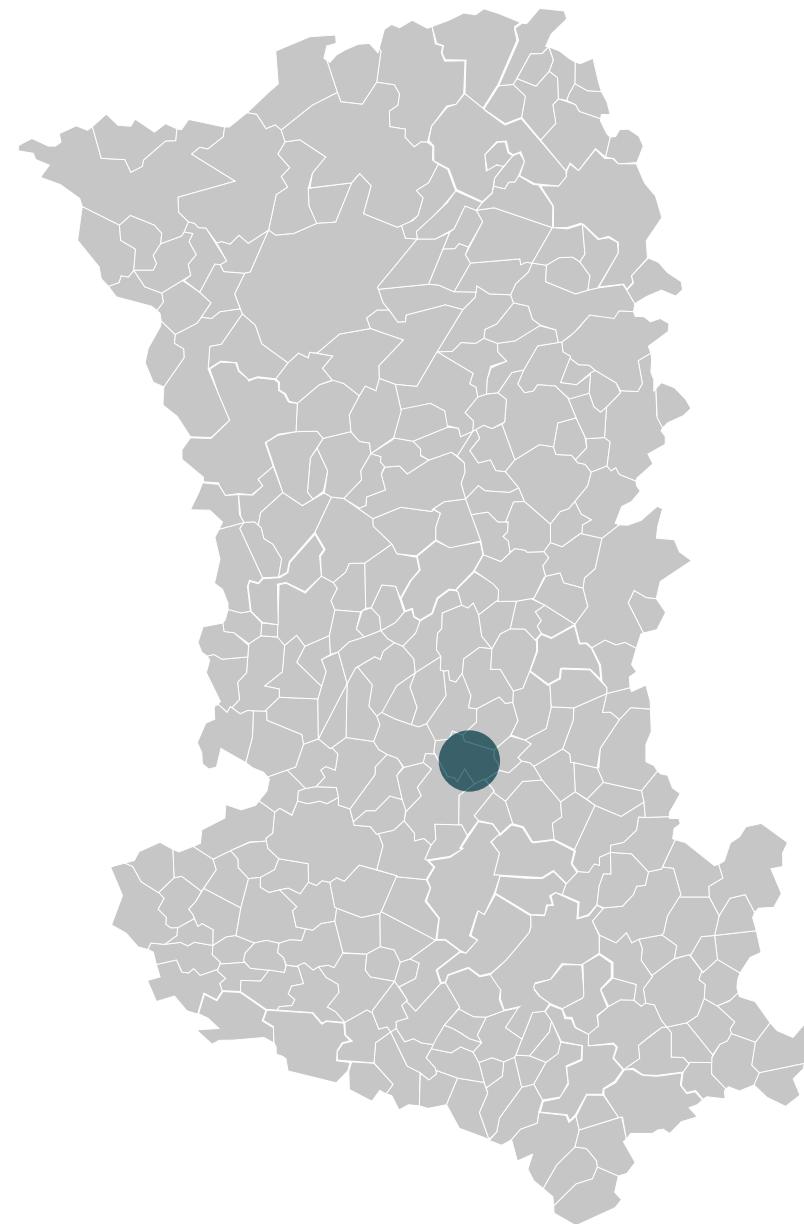
## Passage à l'opérationnel

- 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*



## 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

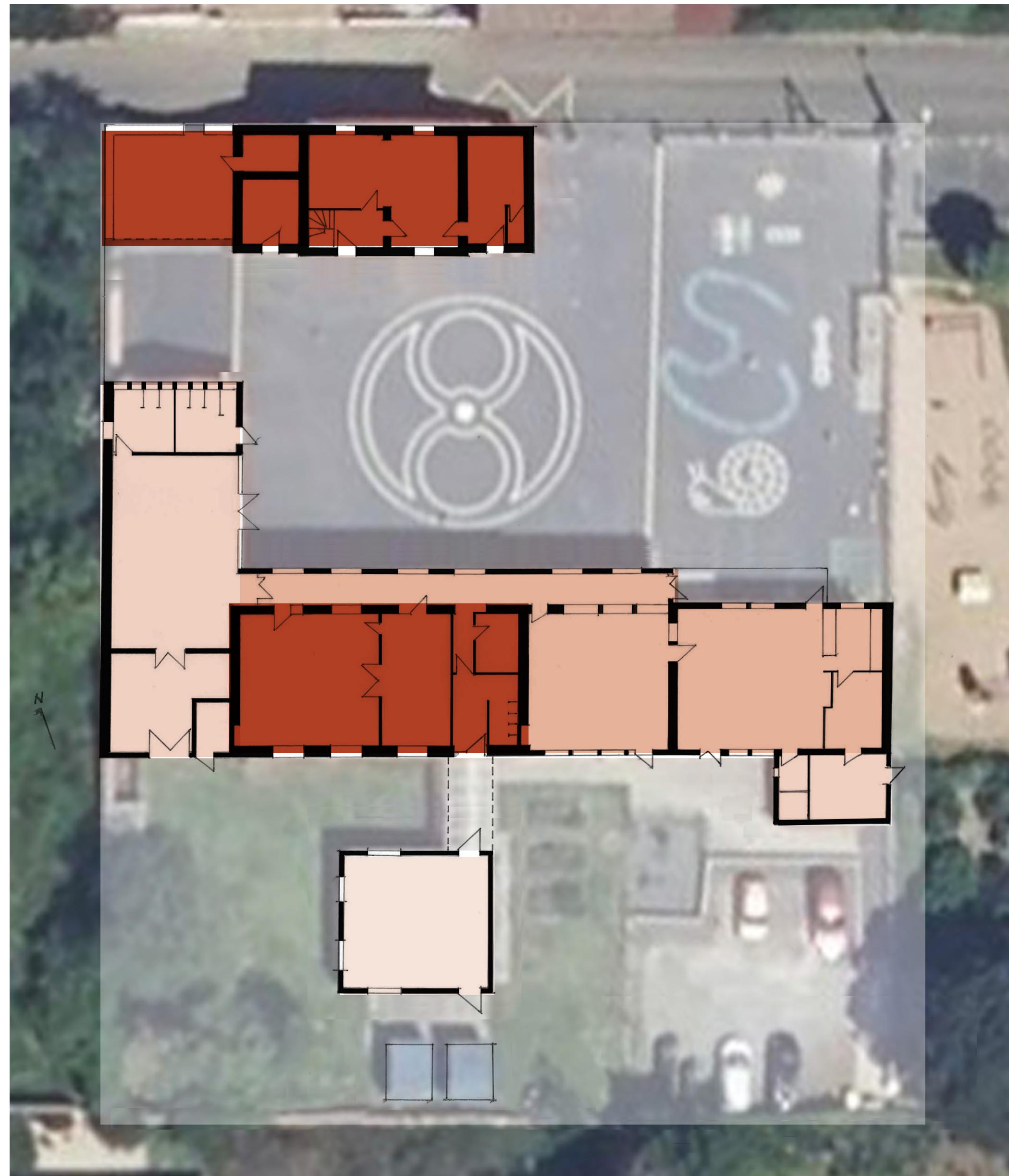
- études stratégiques de programmation : élaboration nouveau projet sur le site de Cerzeau, simulation valorisation école du bourg d'Azay.



## 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<sup>e</sup>)

 Anciens logements

 2 salles de classe

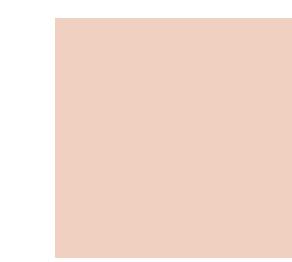
### Extension 1

 1 salle de classe

 Restauration

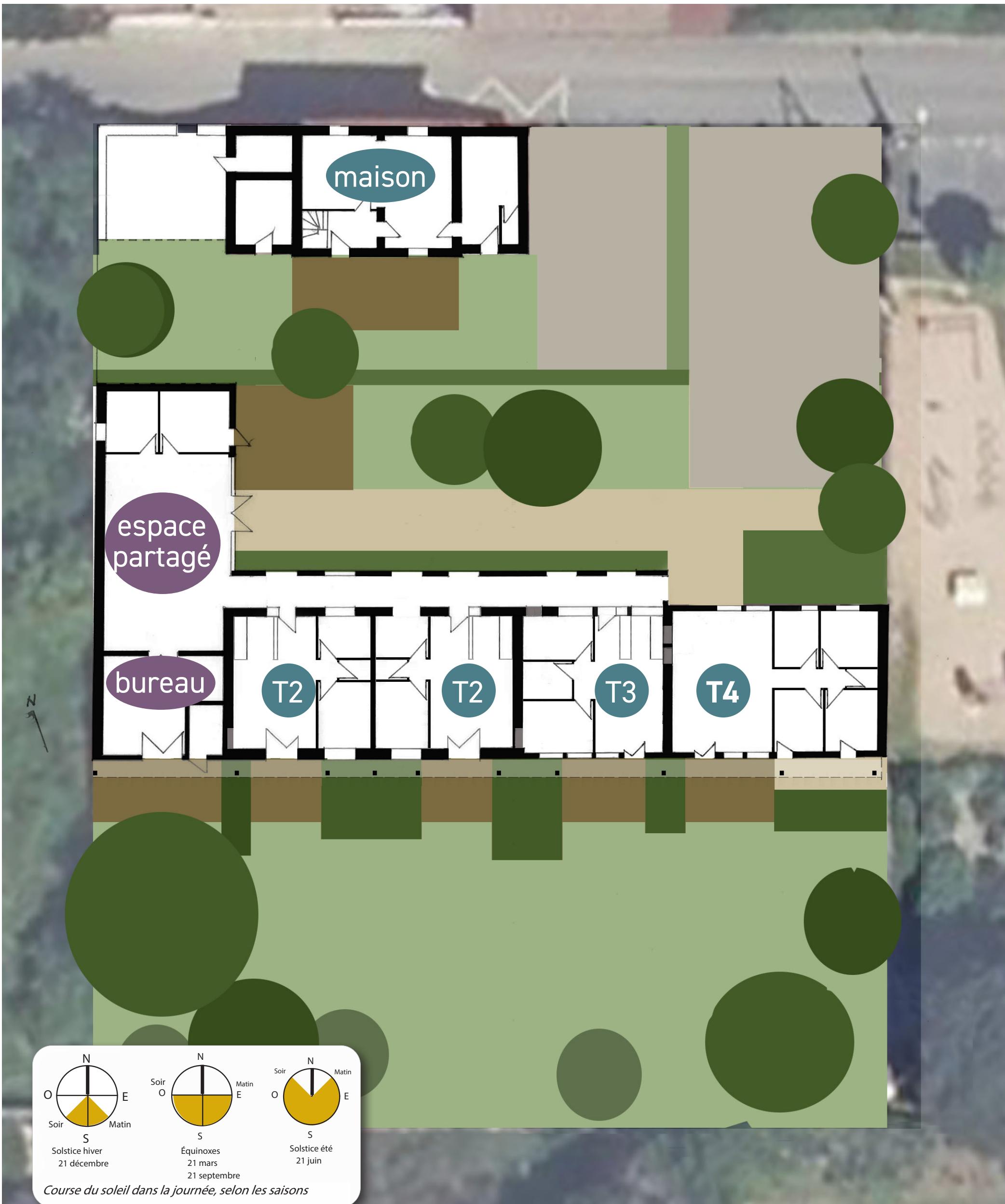
### Extension 2

 1 salle de classe

 Dortoir

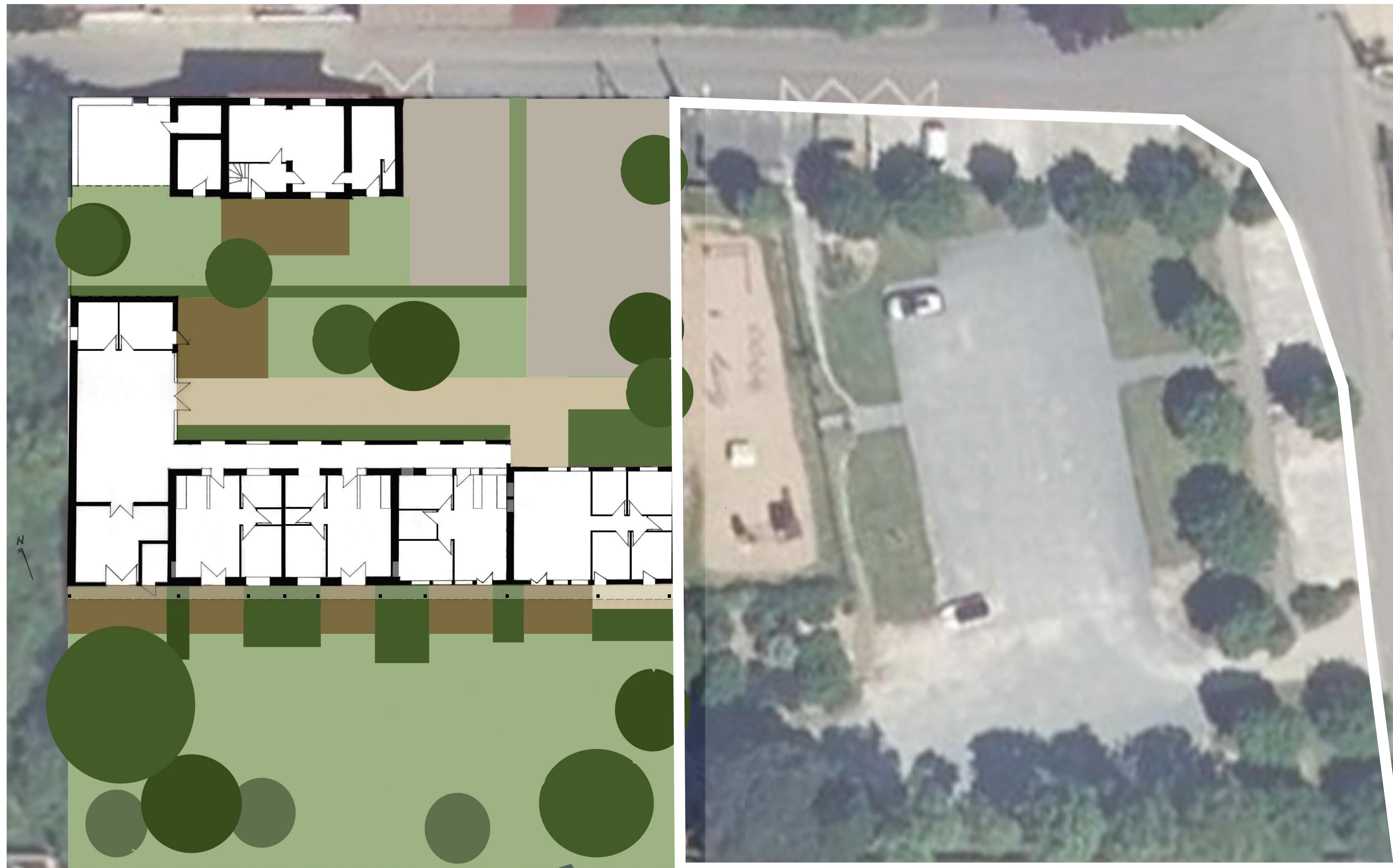
### Extension 3 (modulaire)

 Salle de motricité



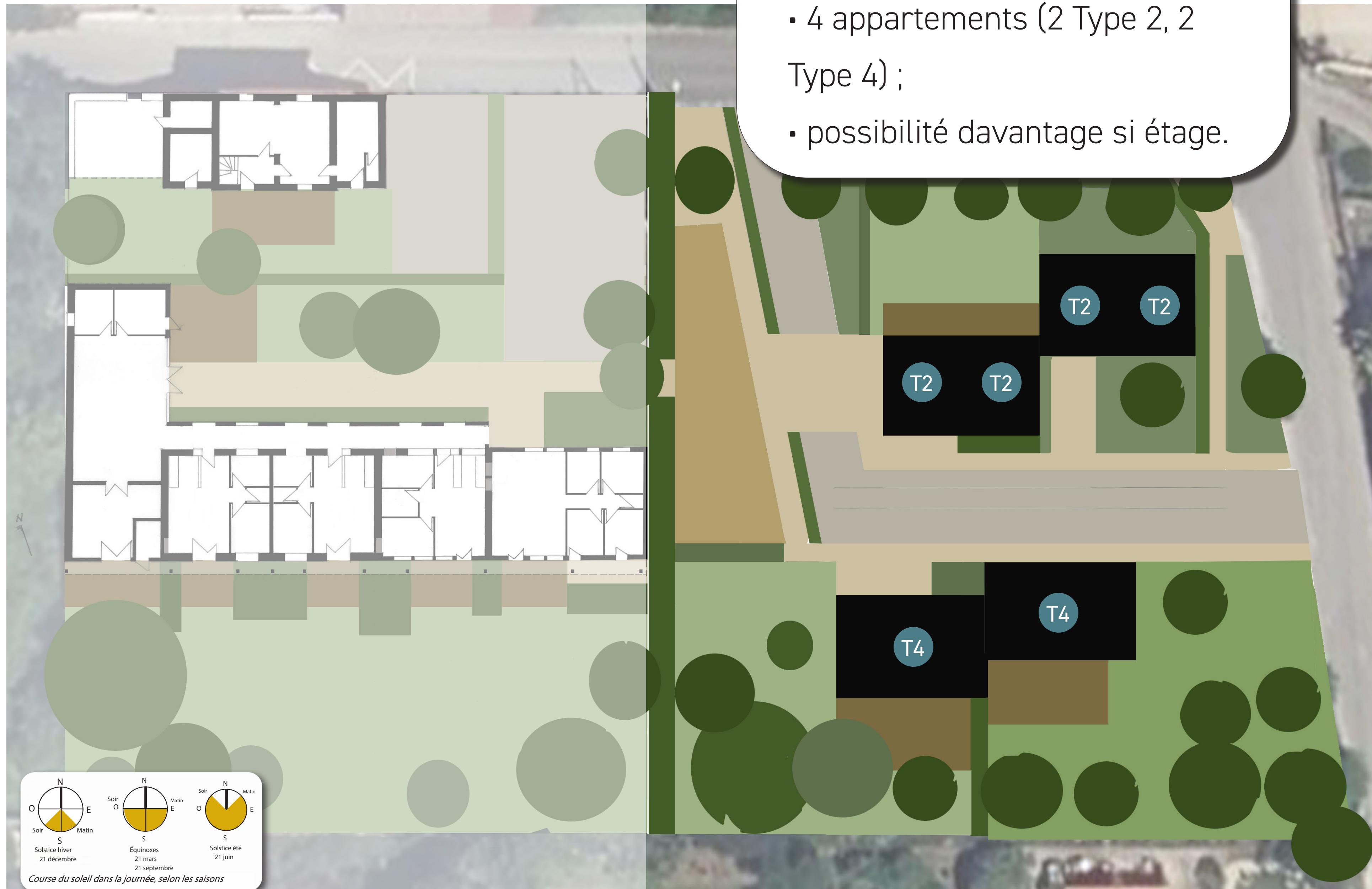
## Simulation CAUE 79

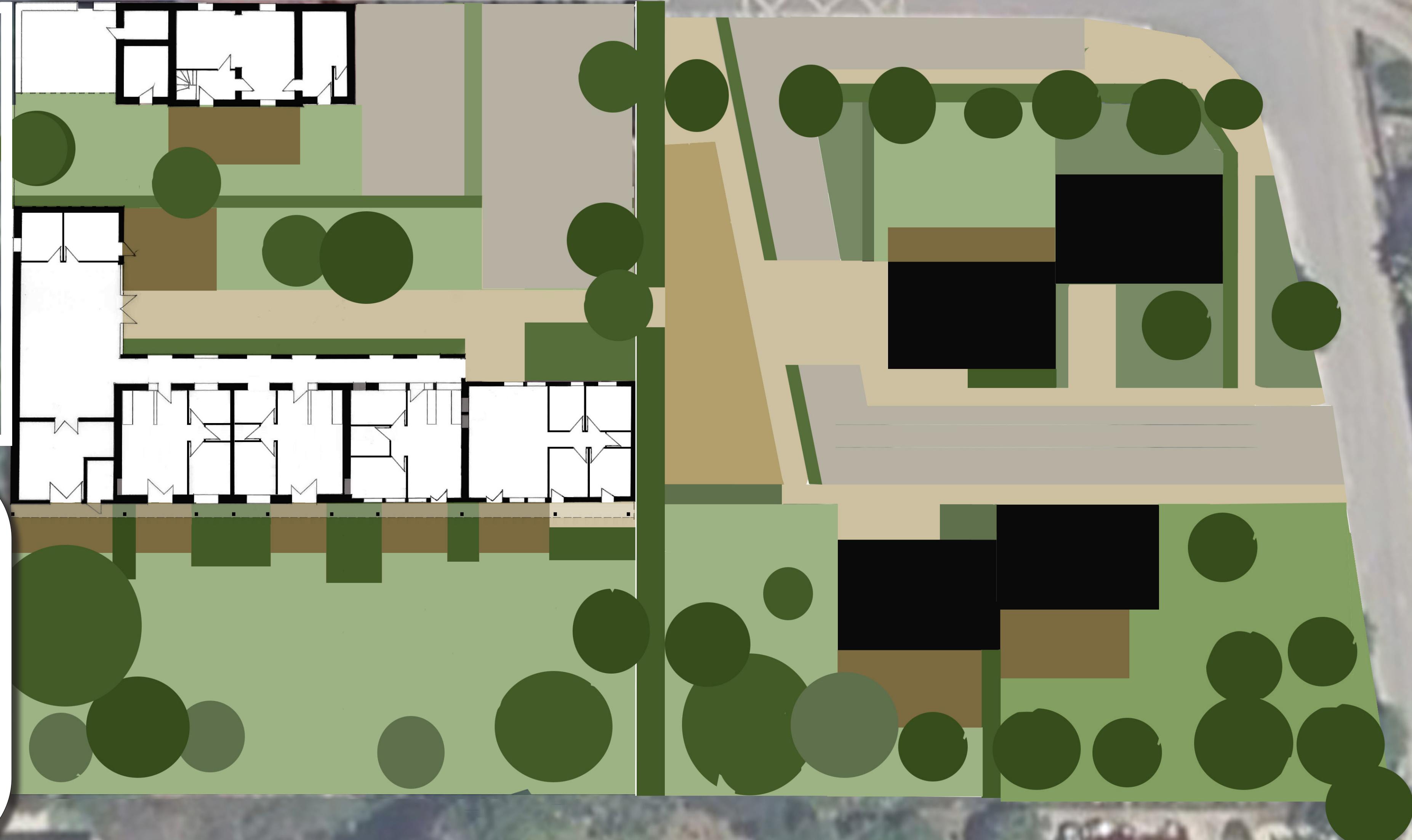
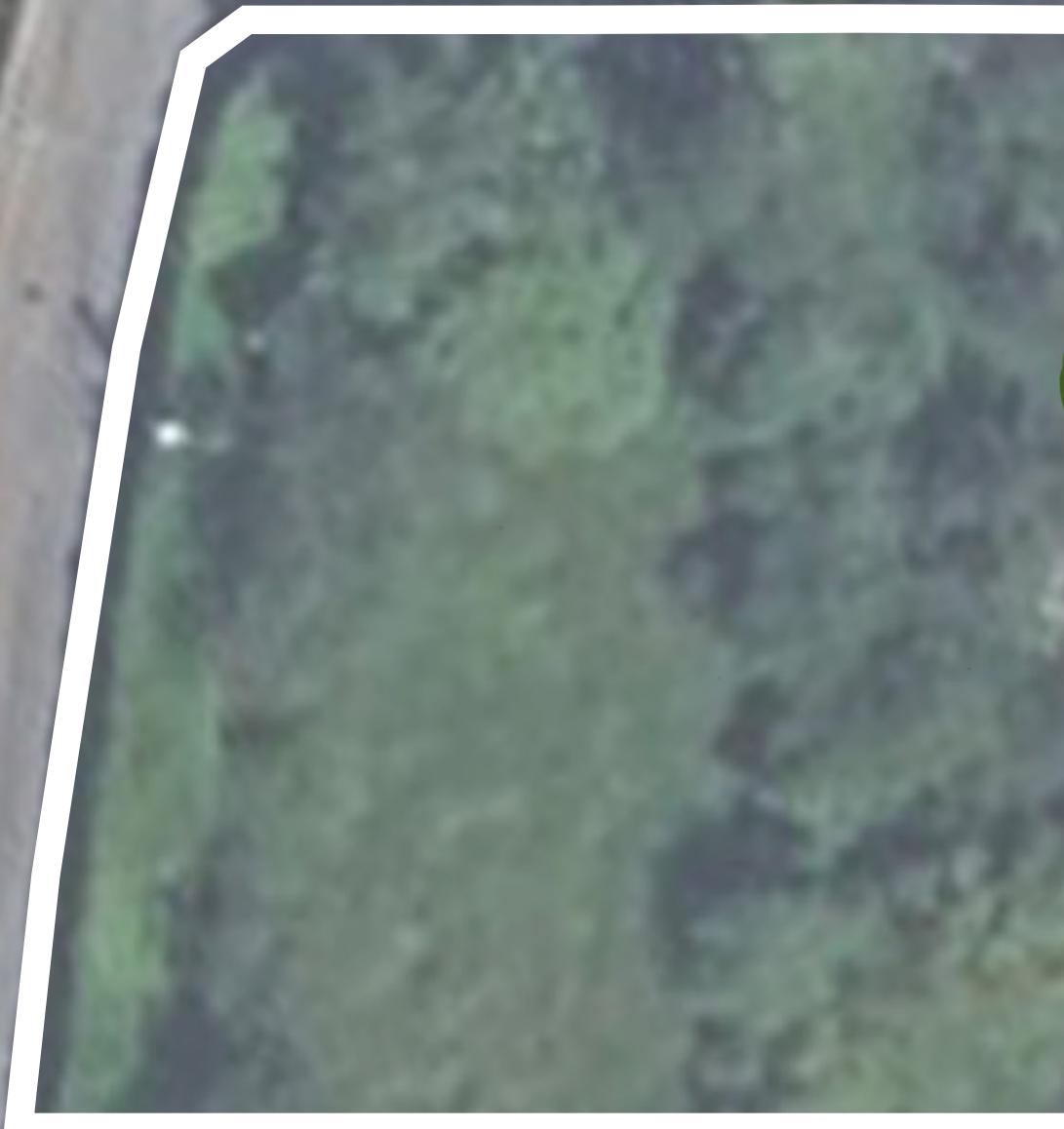
- maison habitation privée avec jardin ;
- 4 appartements (2 Type 2, 1 Type 3, 1 Type 4) avec espace jardin ;
- 1 espace de travail (espace partagé et bureau ind.).



## Simulation CAUE 79

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





## Simulation CAUE 79

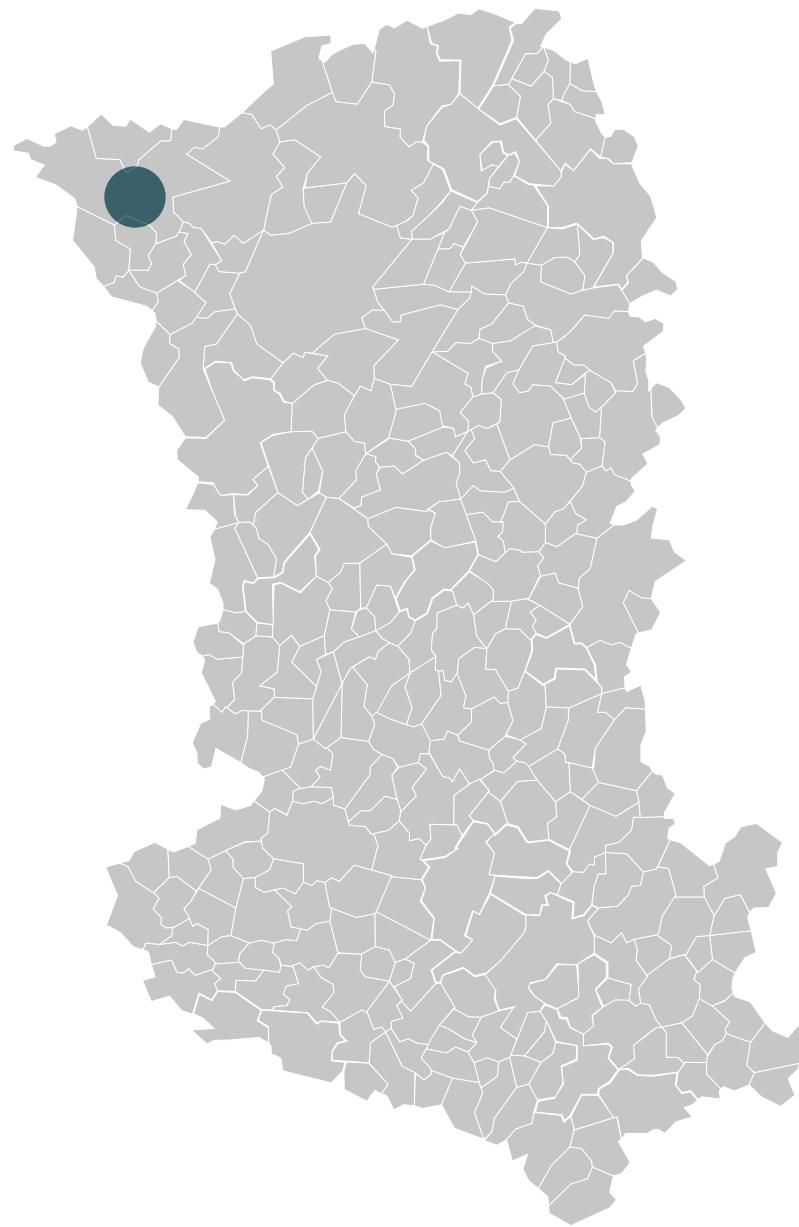
- 1 maison habitation ;
- 8 appartements ;
- 1 espace de travail ;
- 1 parcelle vendue pour une maison.

# 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.



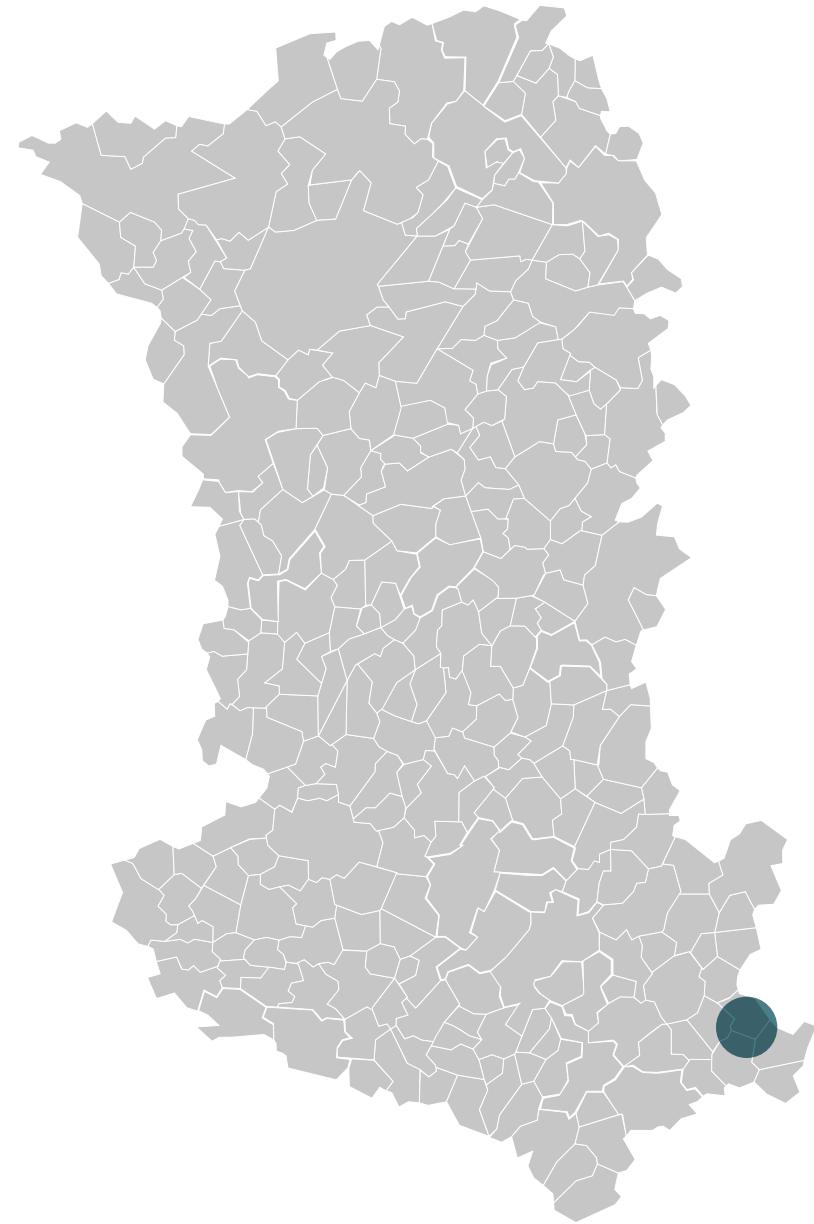
# Sauzé-entre-Bois

4 exemples différents

*Présentation de M. le Maire, Nicolas Ragot*

# Plibou

Valorisation en salle des fêtes

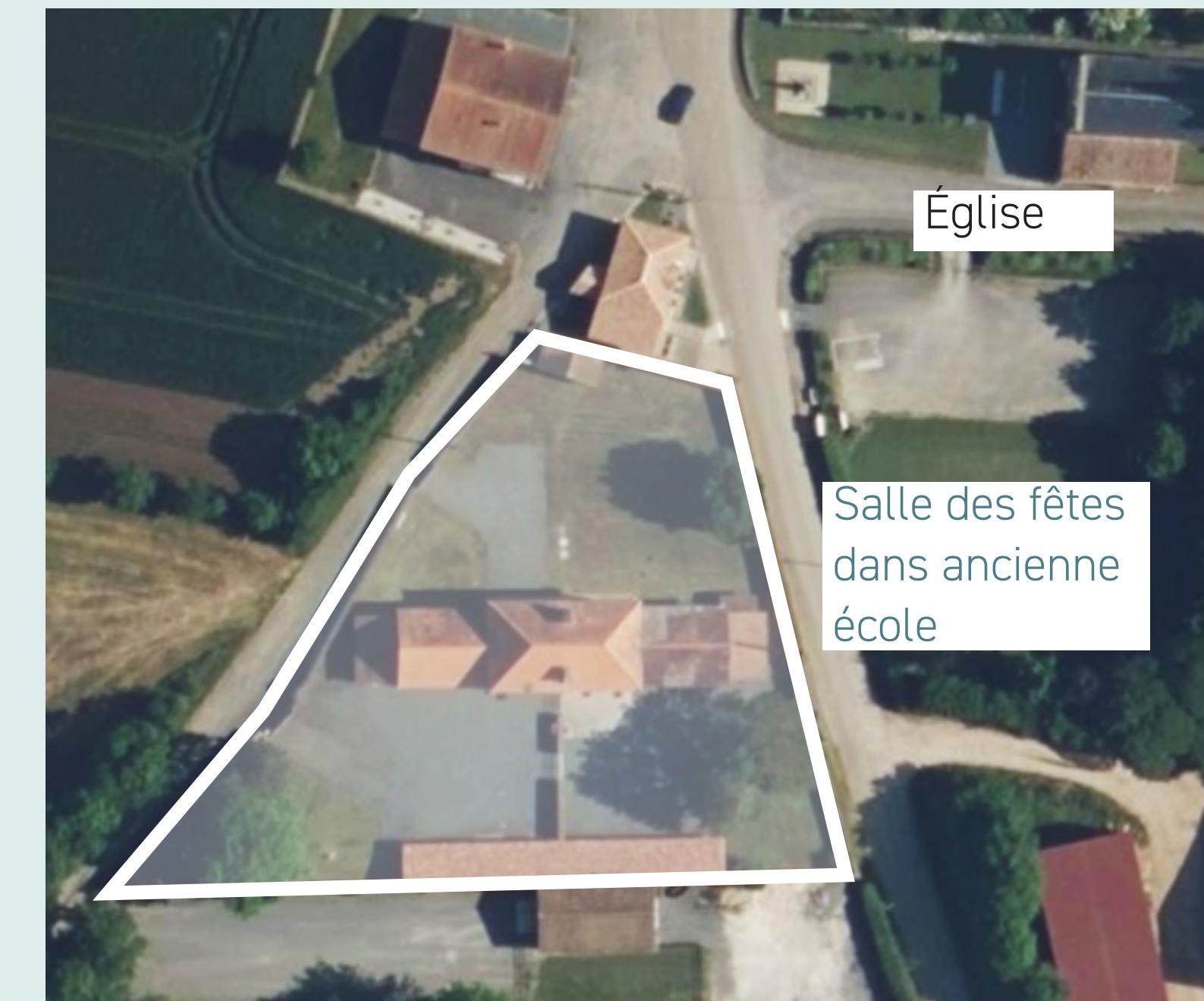


## Contexte

- école fin XIX<sup>e</sup> ;
- fermeture de l'école, années 80.

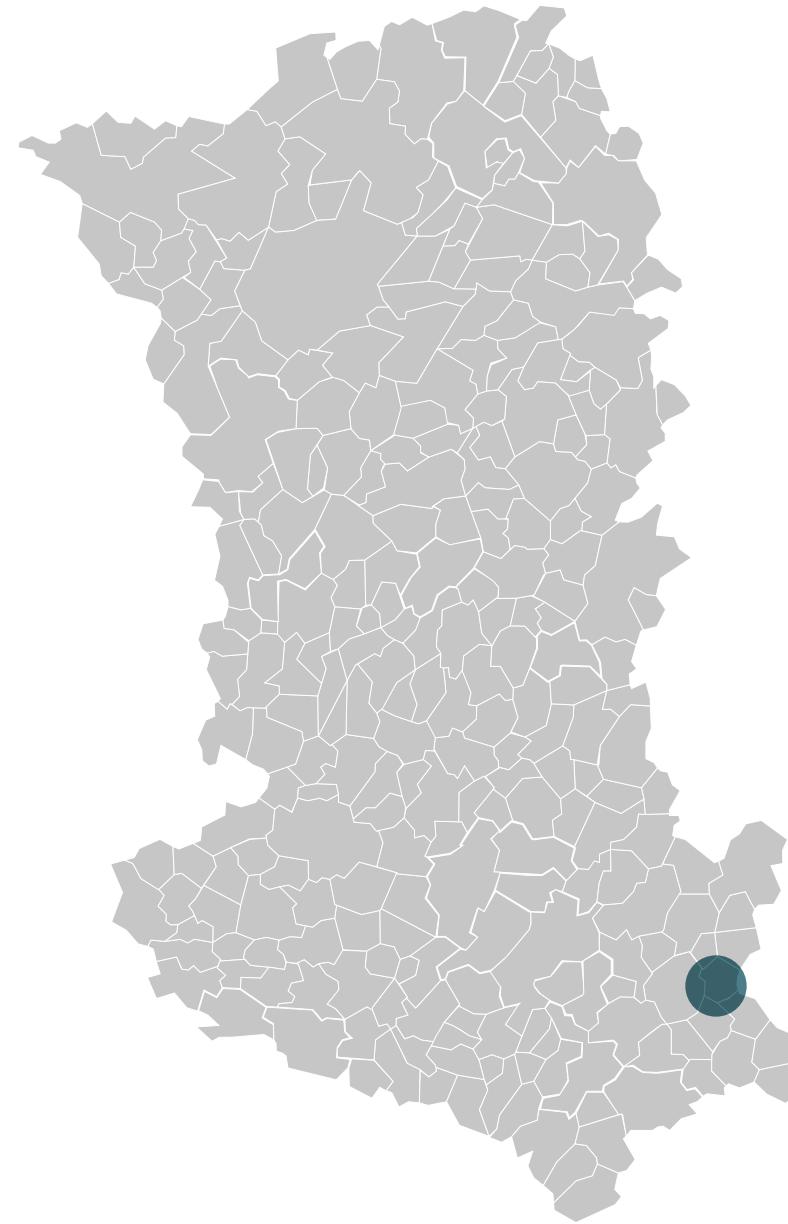
## Projet

- 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<sup>e</sup> / milieu XX<sup>e</sup> ;
- fermeture de l'école en 1991.

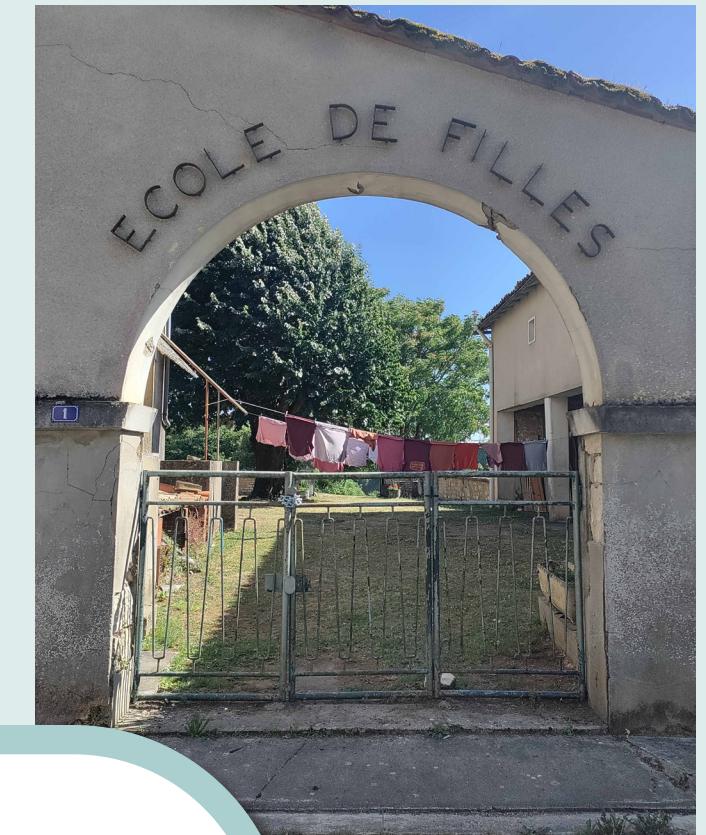
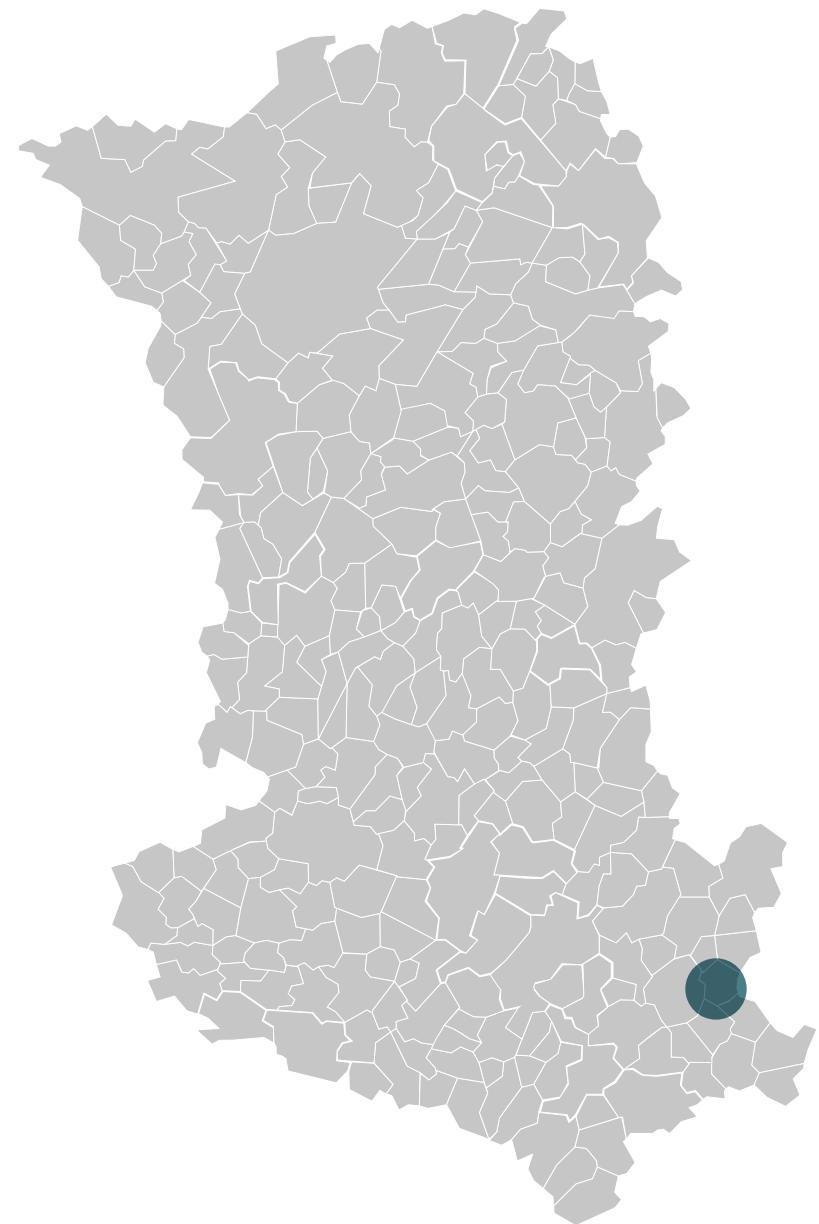
## Projet

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



# Vaussais

Valorisation en logements,  
projet communal



## Contexte

- école fin XIX<sup>e</sup> ;
- fermeture de l'école, années 70.

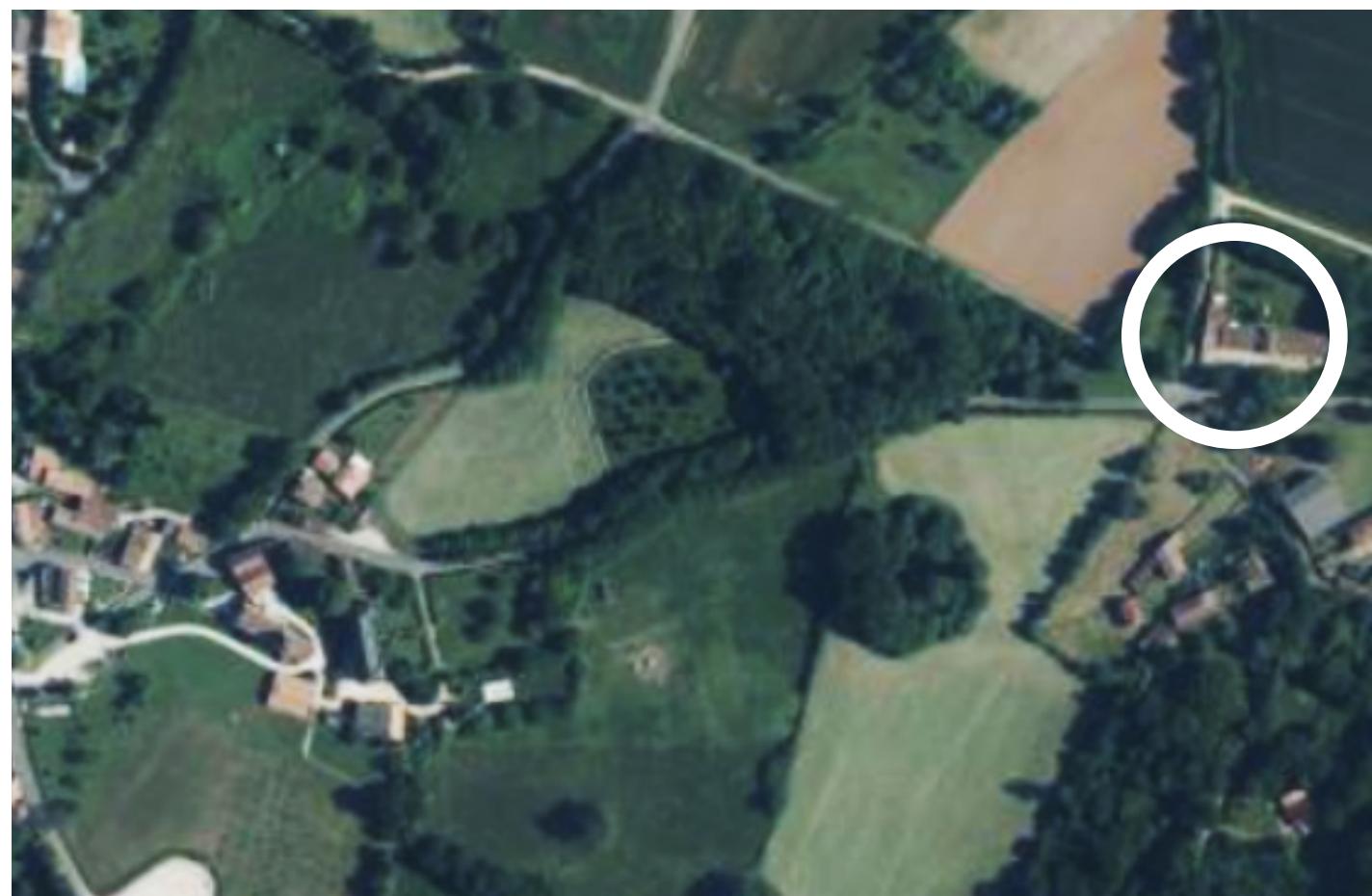
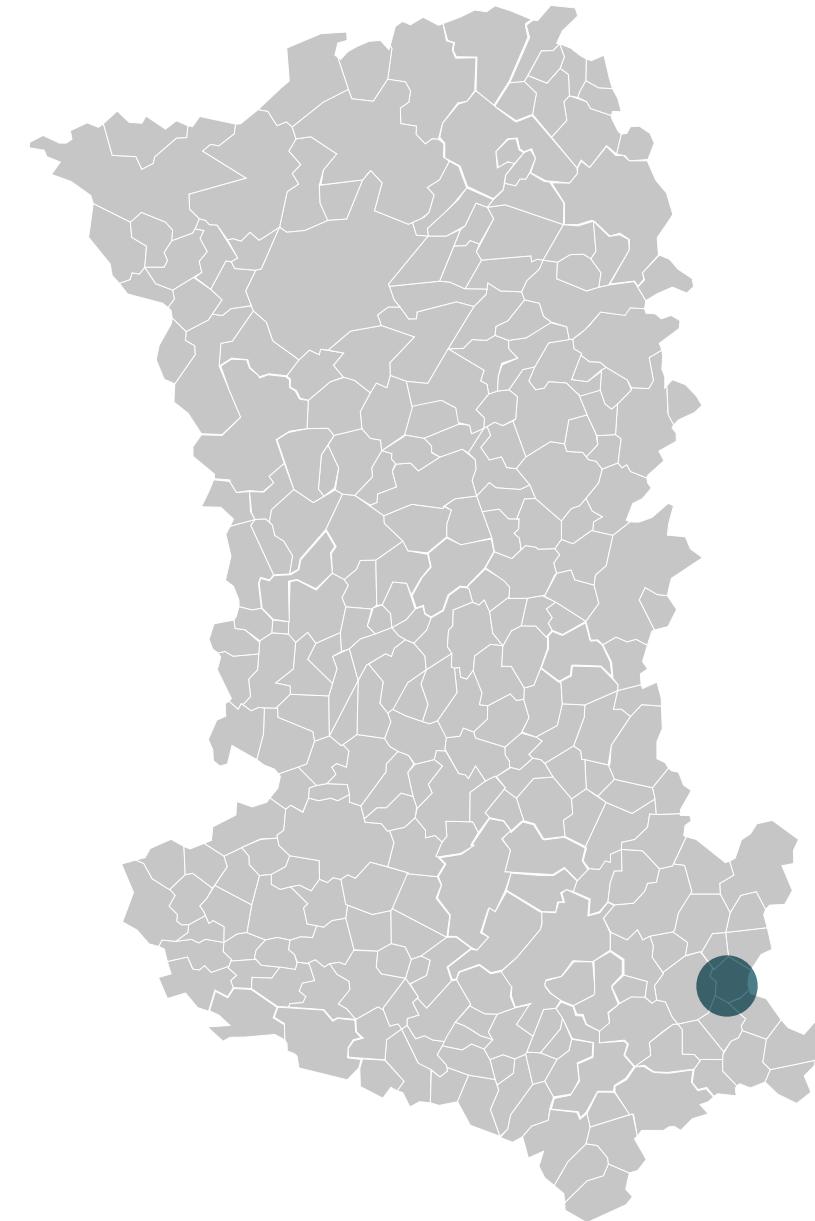
## Actuellement

- 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<sup>e</sup> ;
- fermeture de l'école, années 90.

## Actuellement

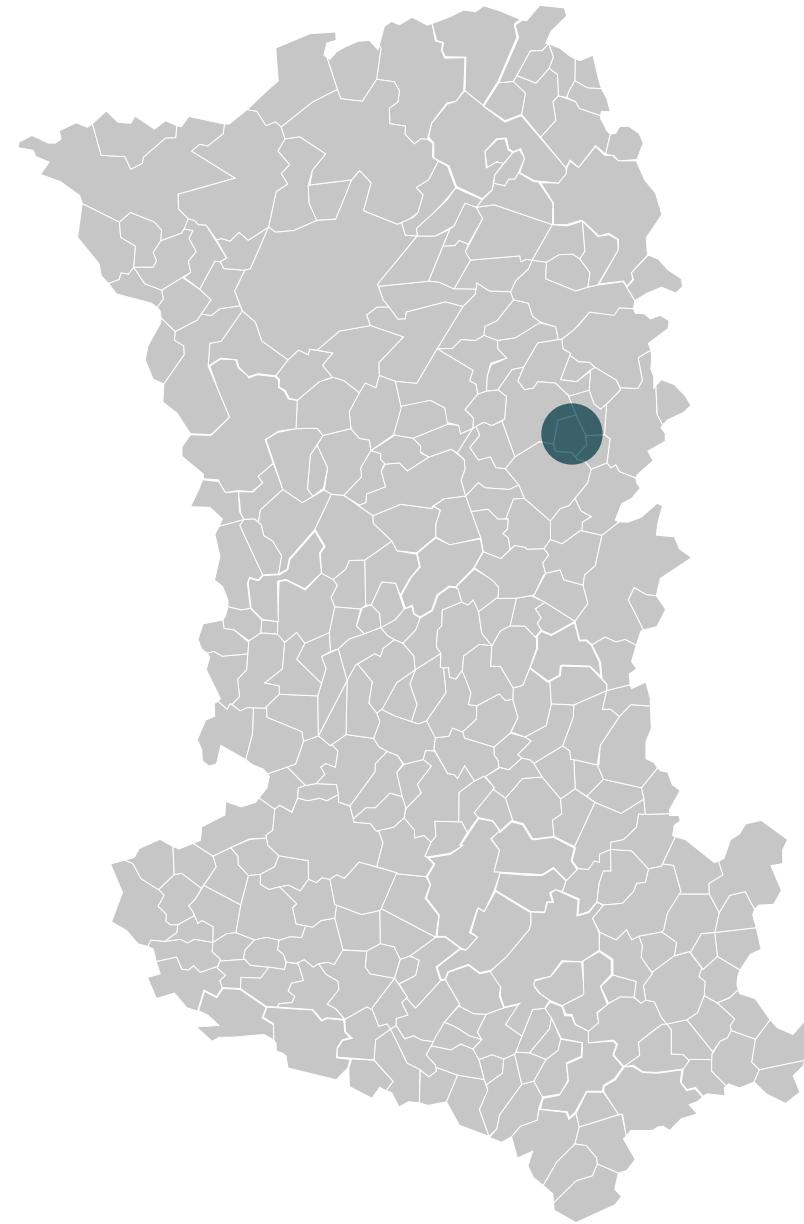
- création Maison de la forêt ;
- actuellement, siège de Prom'haies Nouvelle-Aquitaine ;
- verger arbres fruitiers anciens.



# 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.

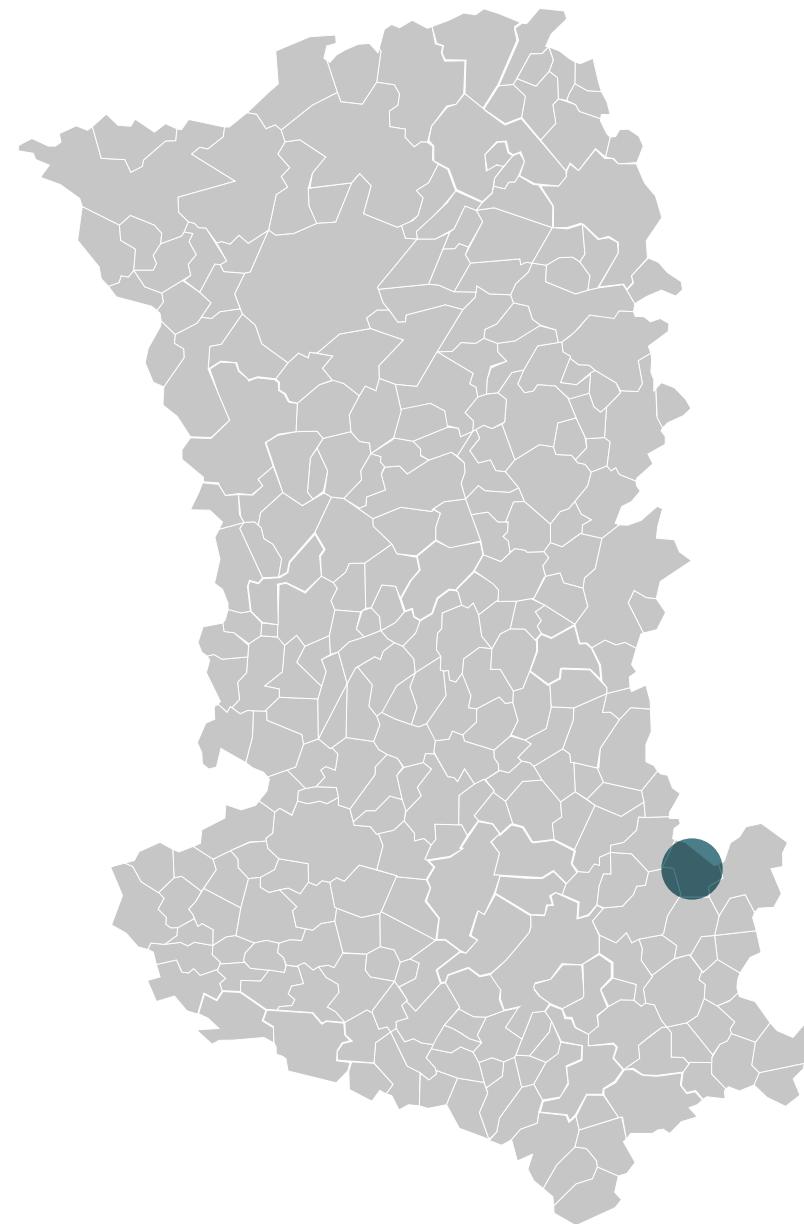
## Projet, plusieurs possibilités :

- 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 :

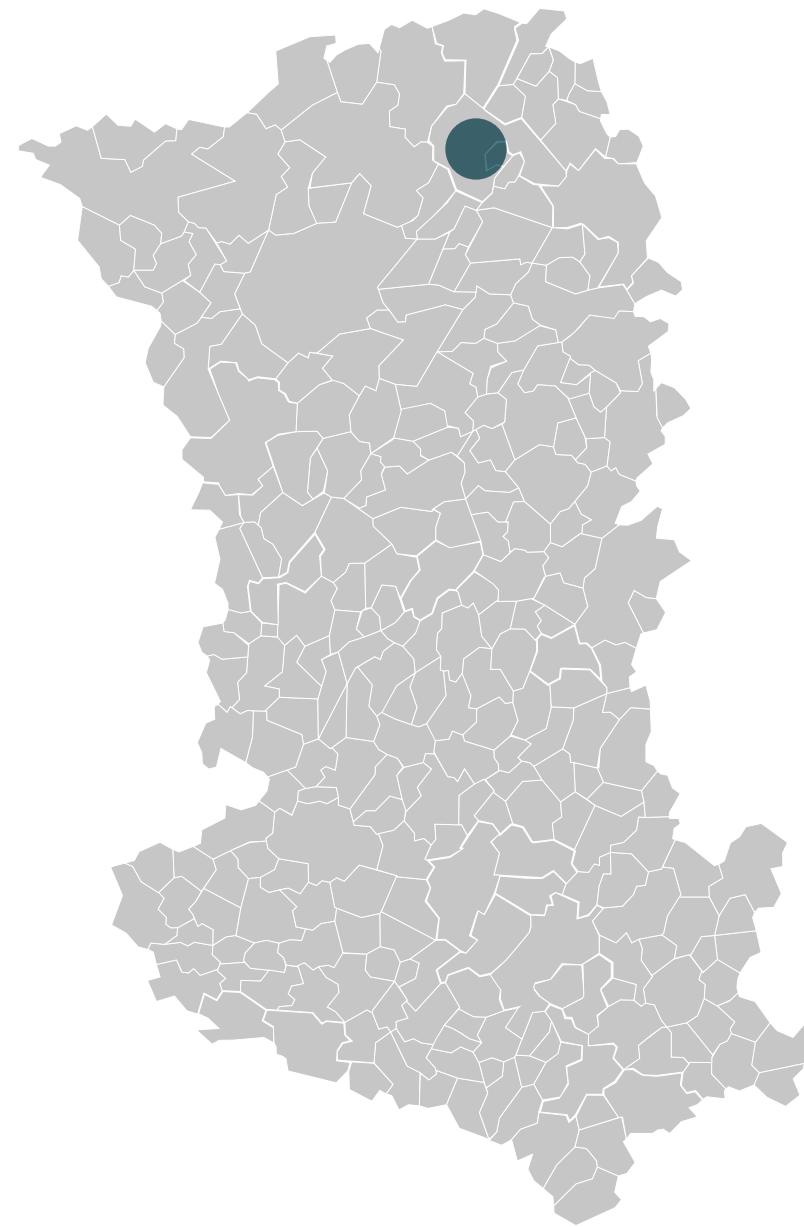
- logement locatif communal ou autre gestion ;
- salles d'activités et bureaux agents.





# Thouars

## Valorisation en tiers-lieu



credit photos MZ

## Existant

- ancienne école Jean Macé ;
- attachement des habitants.

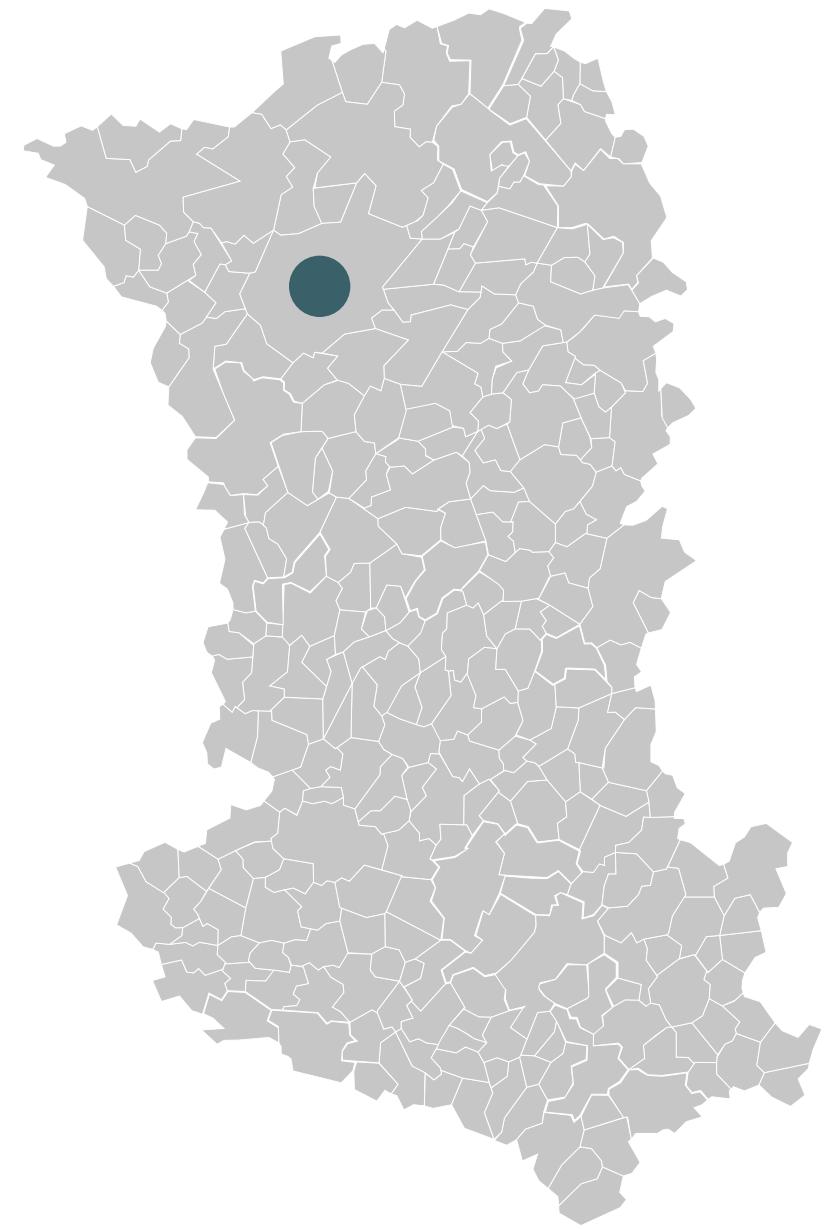
## Projet

- portage association Toc toc toc ;
- 460 m<sup>2</sup> 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.



# 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

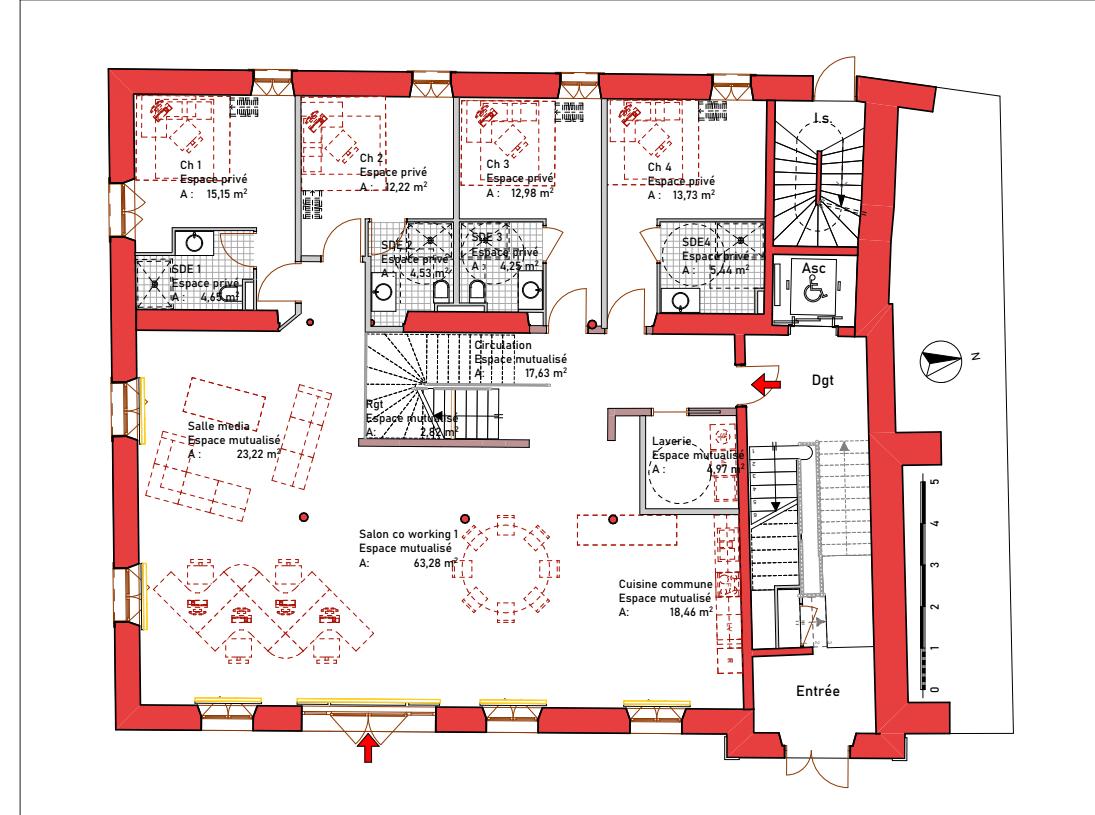


# Résidence "Place du Millénaire"

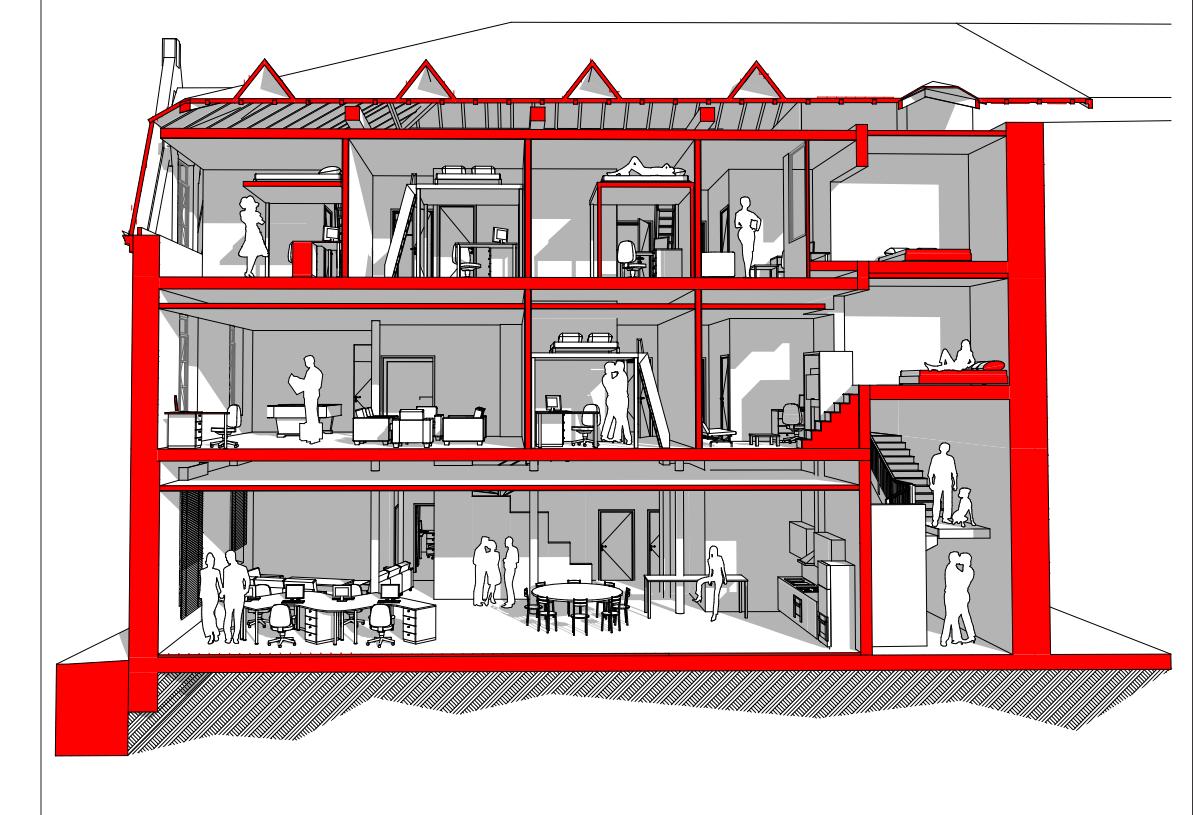
## Le Coliving



credit photo I2A, Architectes : "Architectes Associés"



Architectes : "Architectes Associés"

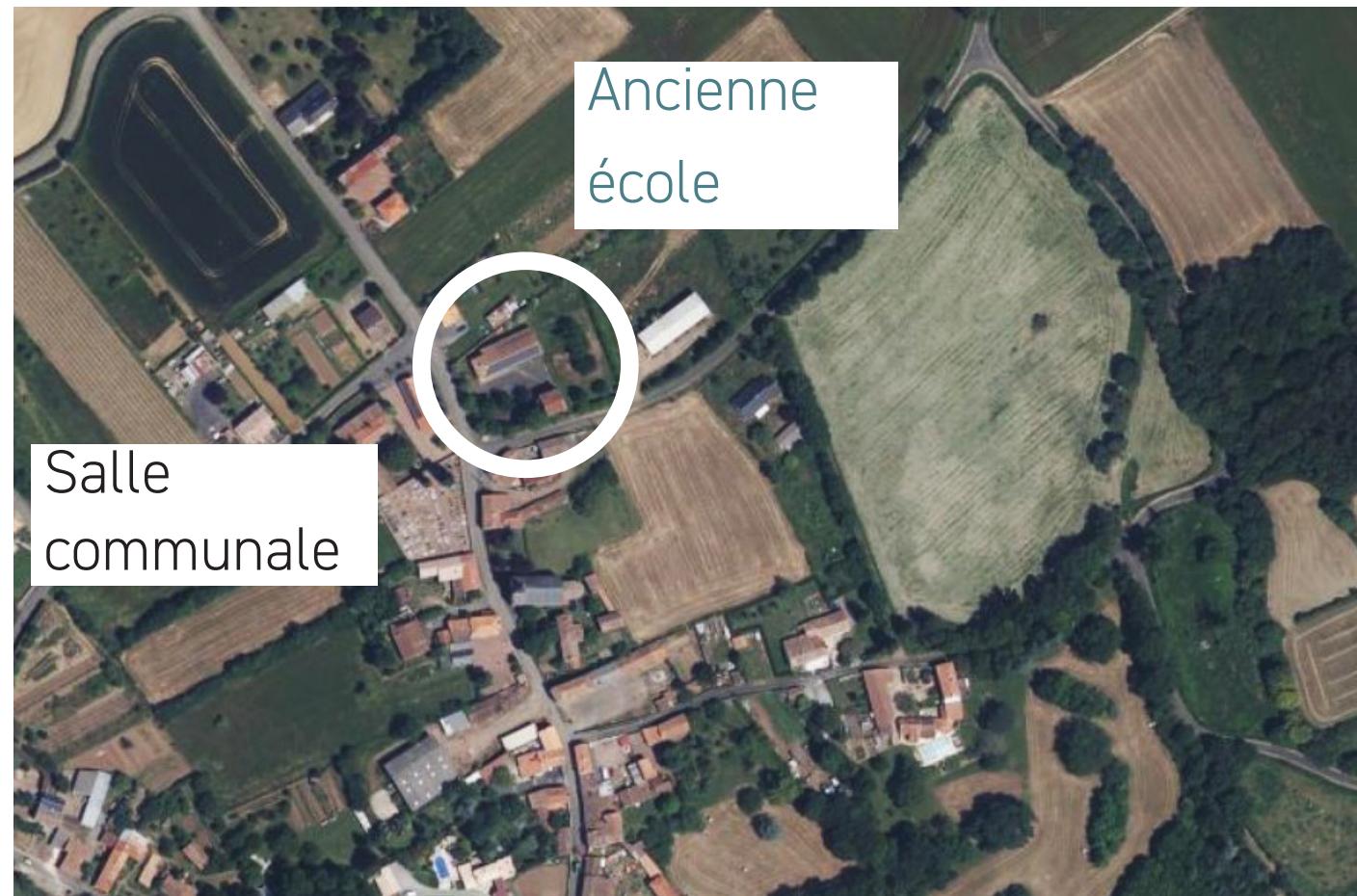
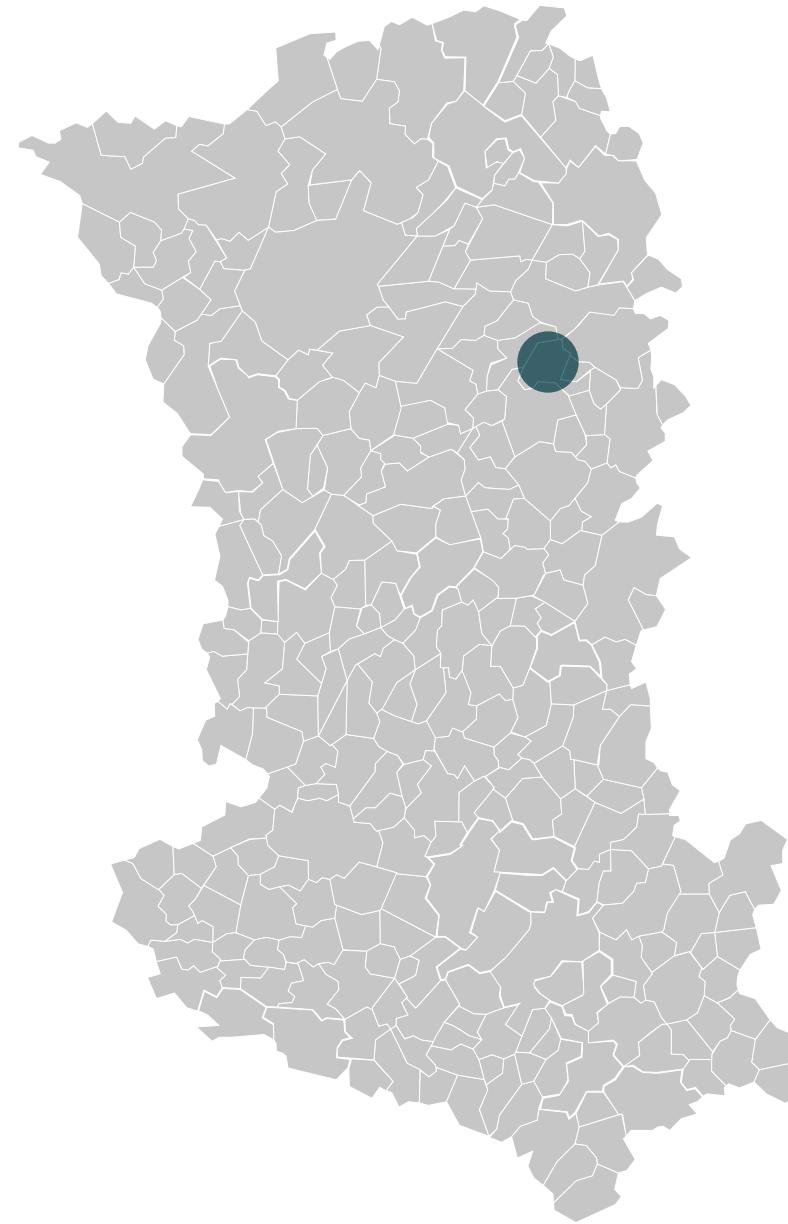


Architectes : "Architectes Associés"

- Gestion locative, confiée par Immobilière Atlantic Aménagement à l'entreprise Meubles Celio.
- Espace de 200 m<sup>2</sup>, 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

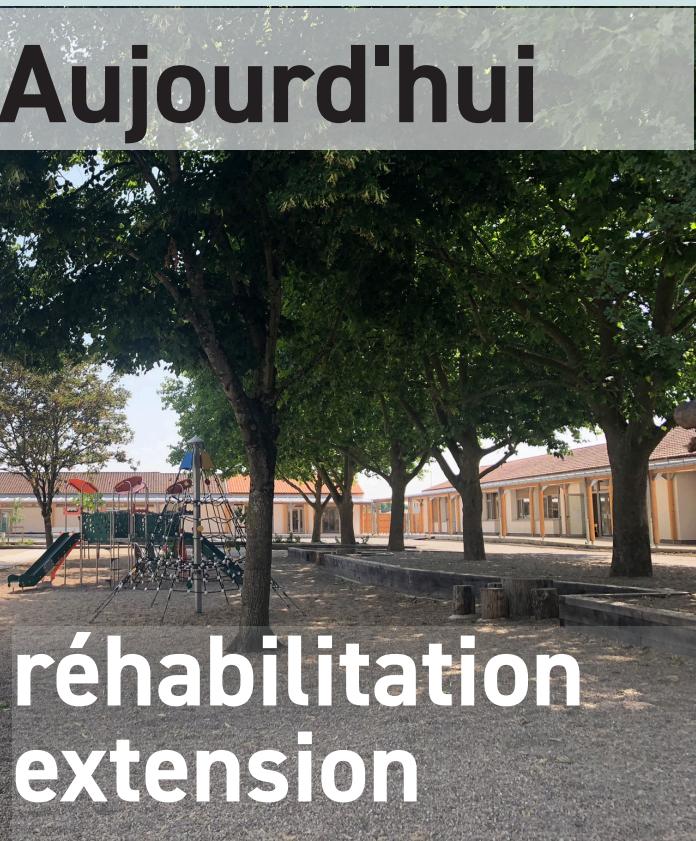
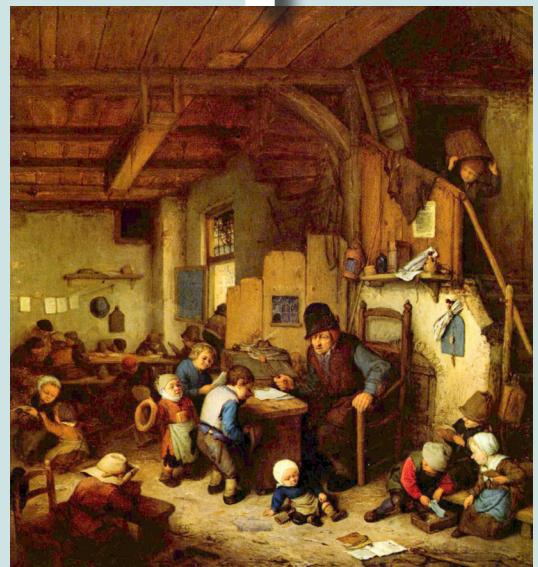
- escale randonneurs équestres (Chevalerie du Thouet) et tvx adéquats ;
- partenariat avec l'association Rebond : internat pour 4 jeunes et 3 encadrants (2023);
- à venir : réfections des 2 logements (autonomie progressive des jeunes).



# Bâtiments mairie-école et champs des possibles

# Histoire des bâtiments

## Une évolution constante



## Principale périodes construction

- Les écoles dites Ferry (XIX<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup>) ;
- 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<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup>) ;
- 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*

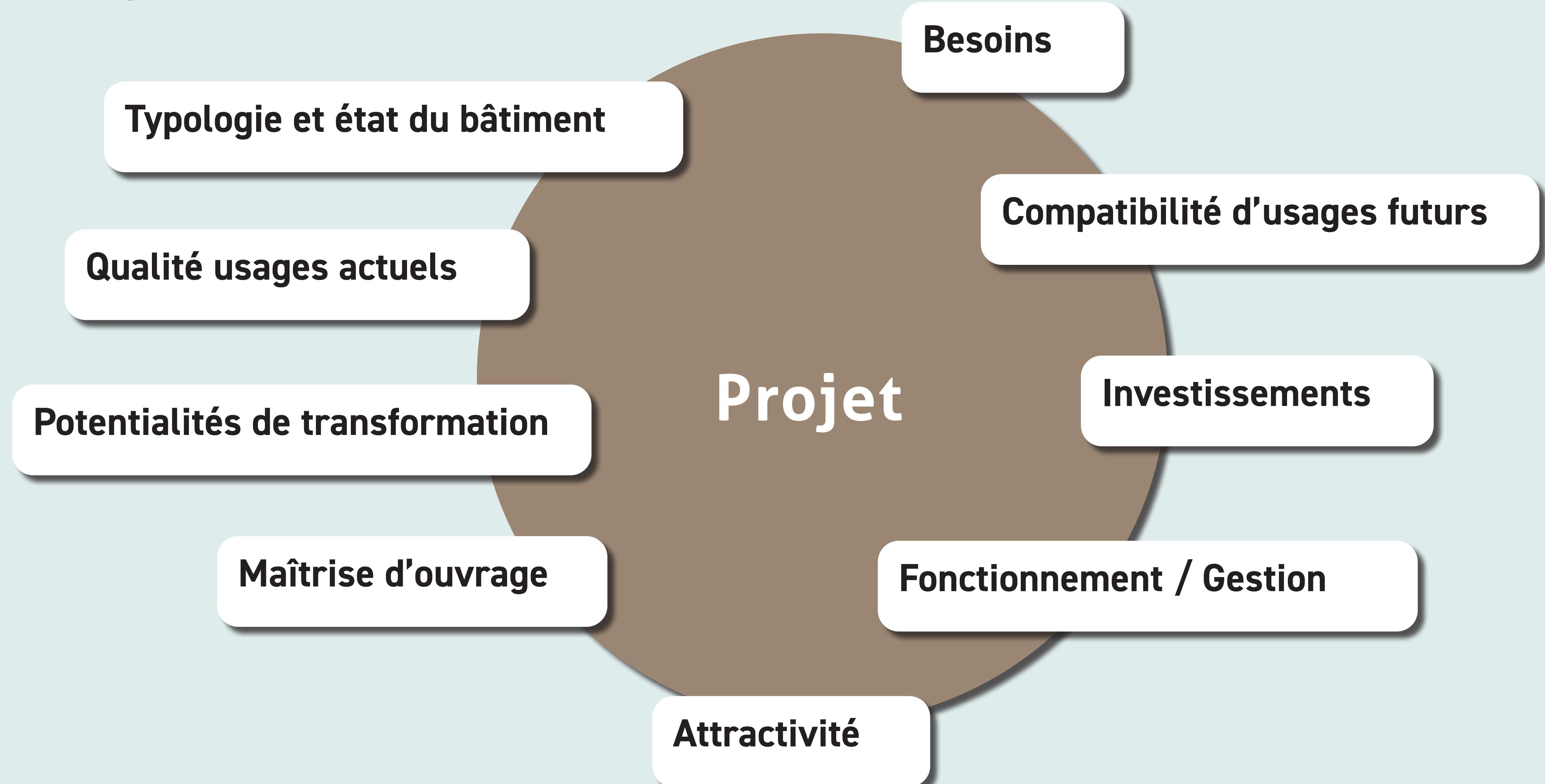
**Santé**  
**Bureaux**  
**Commerces**

*Public*  
*Privé*

**Logement, tourisme et salle de réunion/rencontre/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

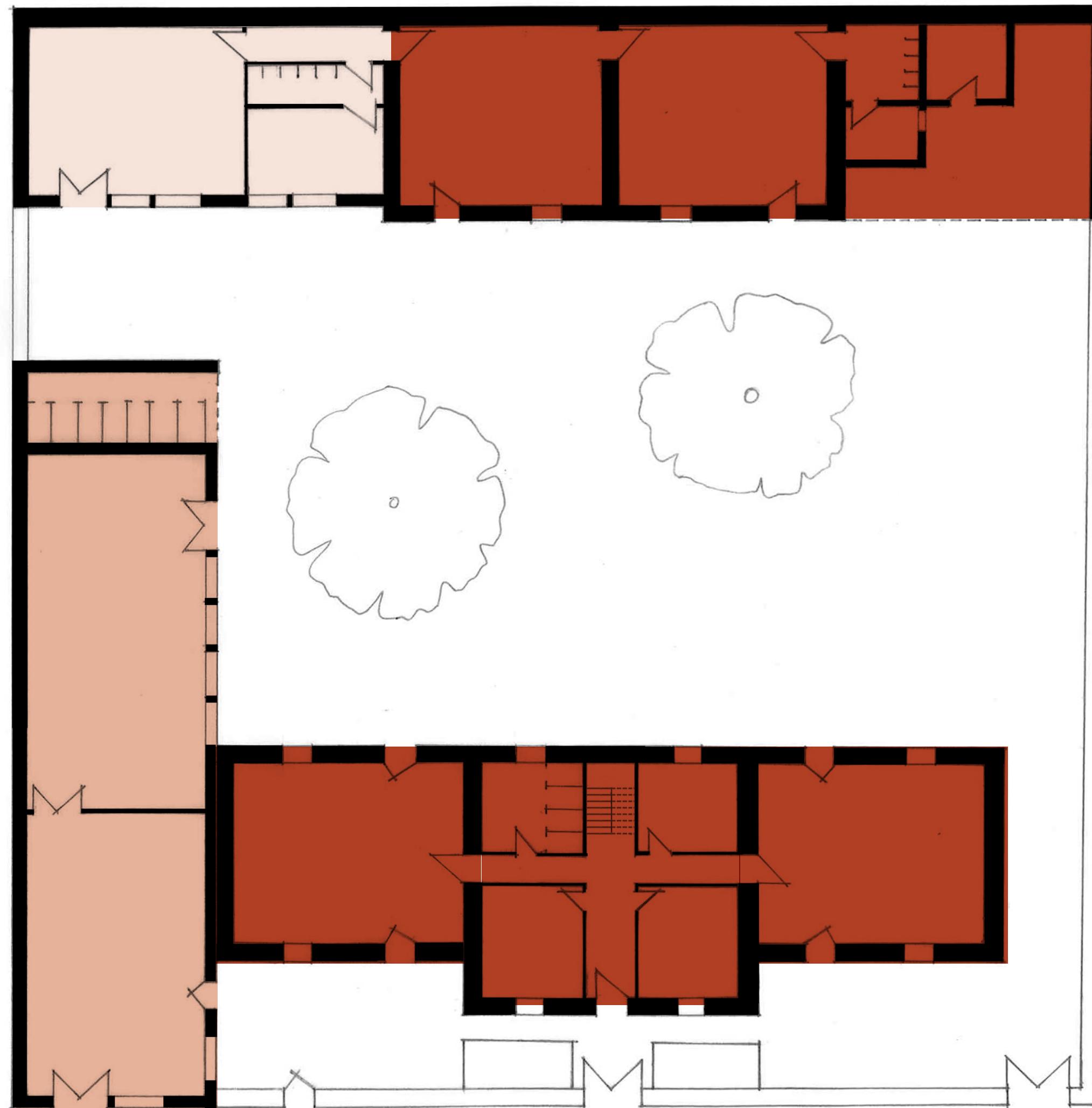
- faire quelques diagnostics ;
- penser à dé-construire ;
- envisager les potentialités foncières des cours ;
- envisager les divisions parcellaires ;
- être vigilant avec la mixité des usages.

## 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<sup>ères</sup> réflexions.**

# Exemples de simulations



### Construction originelle (XIX<sup>e</sup>)

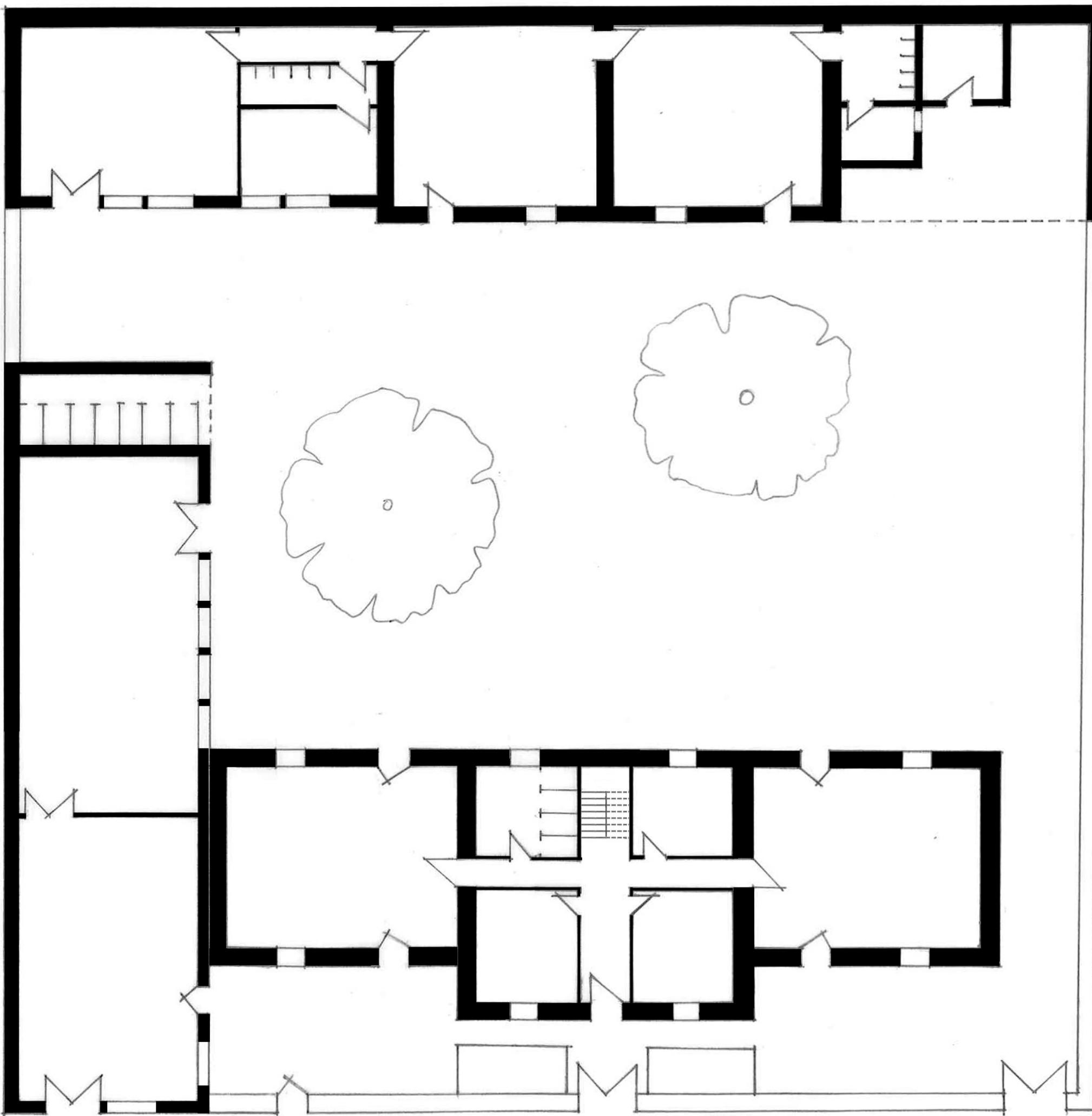
Ancienne mairie (RDC)  
4 salles de classe (RDC)  
Ancien logement (RDC et R+1)

### Extension 1- Années 50

Restauration (RDC)

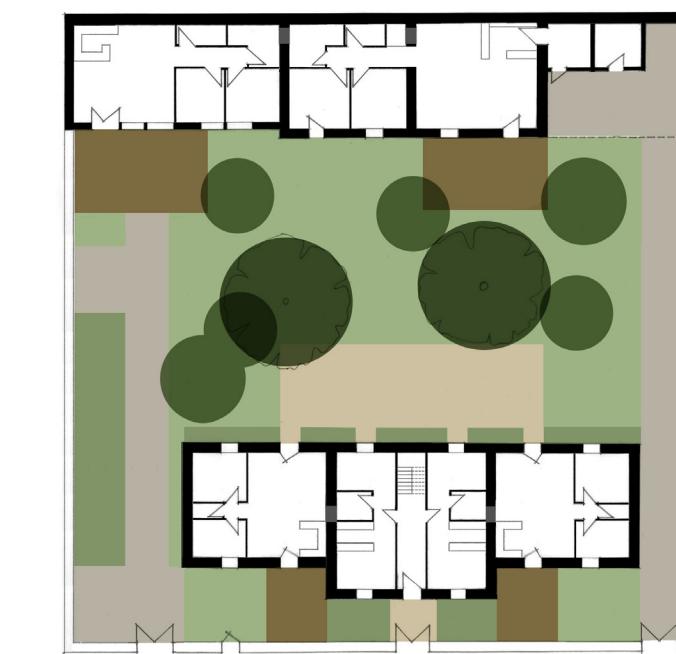
### Extension 2 - Années 70

Salle de motricité (RDC)  
Dortoir (RDC)



### Simulation A

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



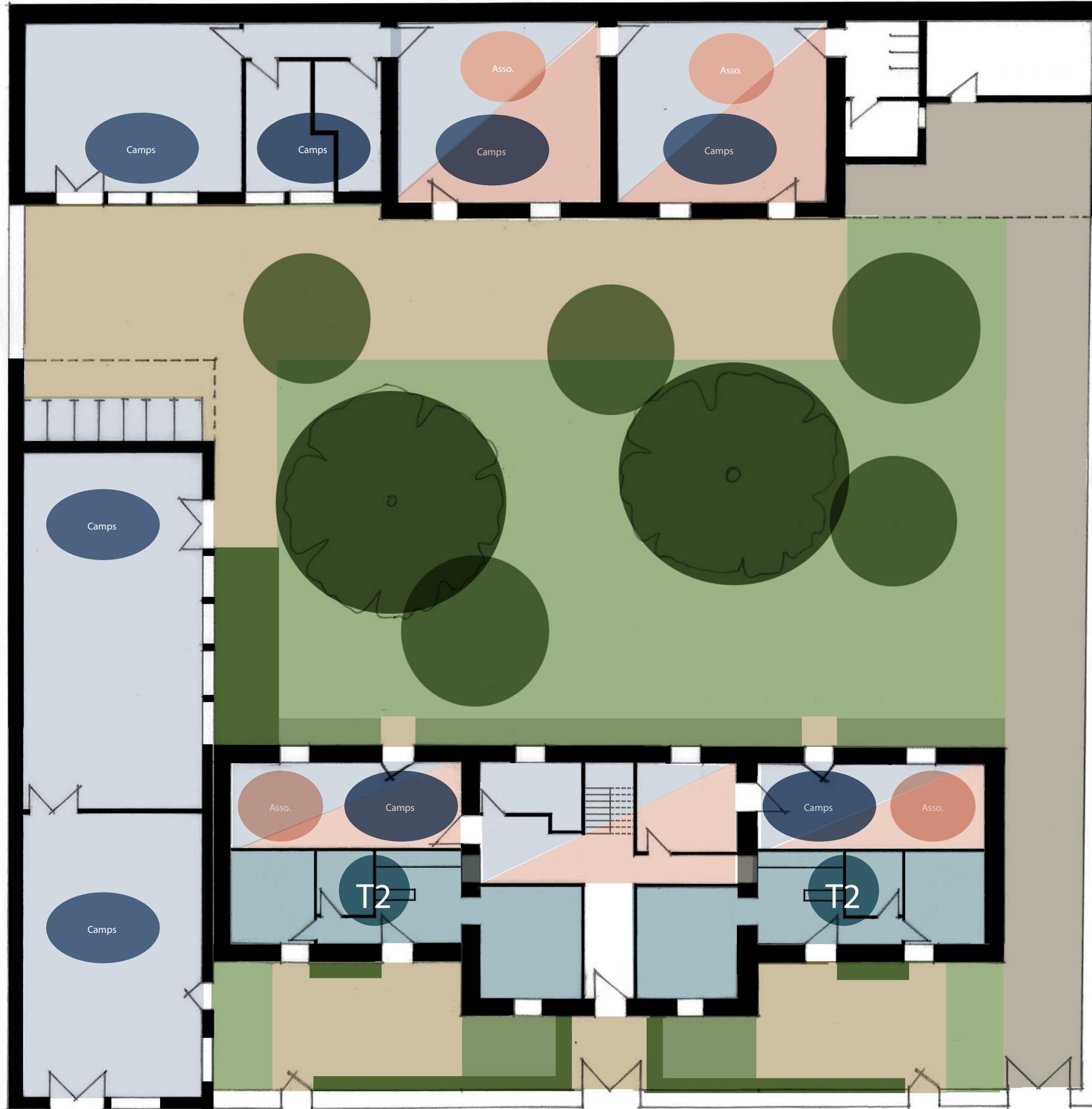
### Simulation B

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



### Simulation C

7 logements locatifs.



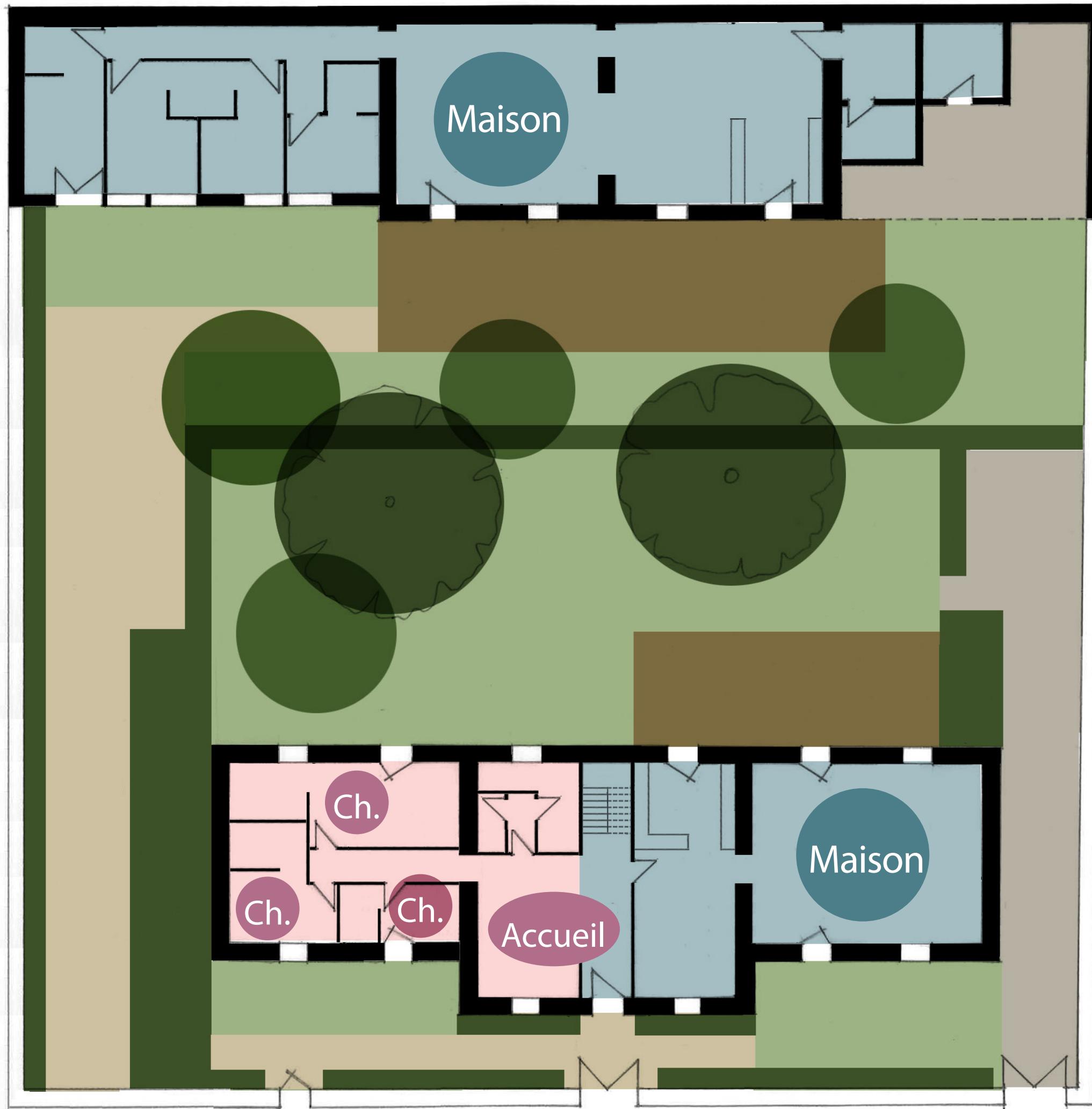
### Simulation A : 2 lgts locatifs, salles de réunion, accueil camps d'enfants.

- 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.

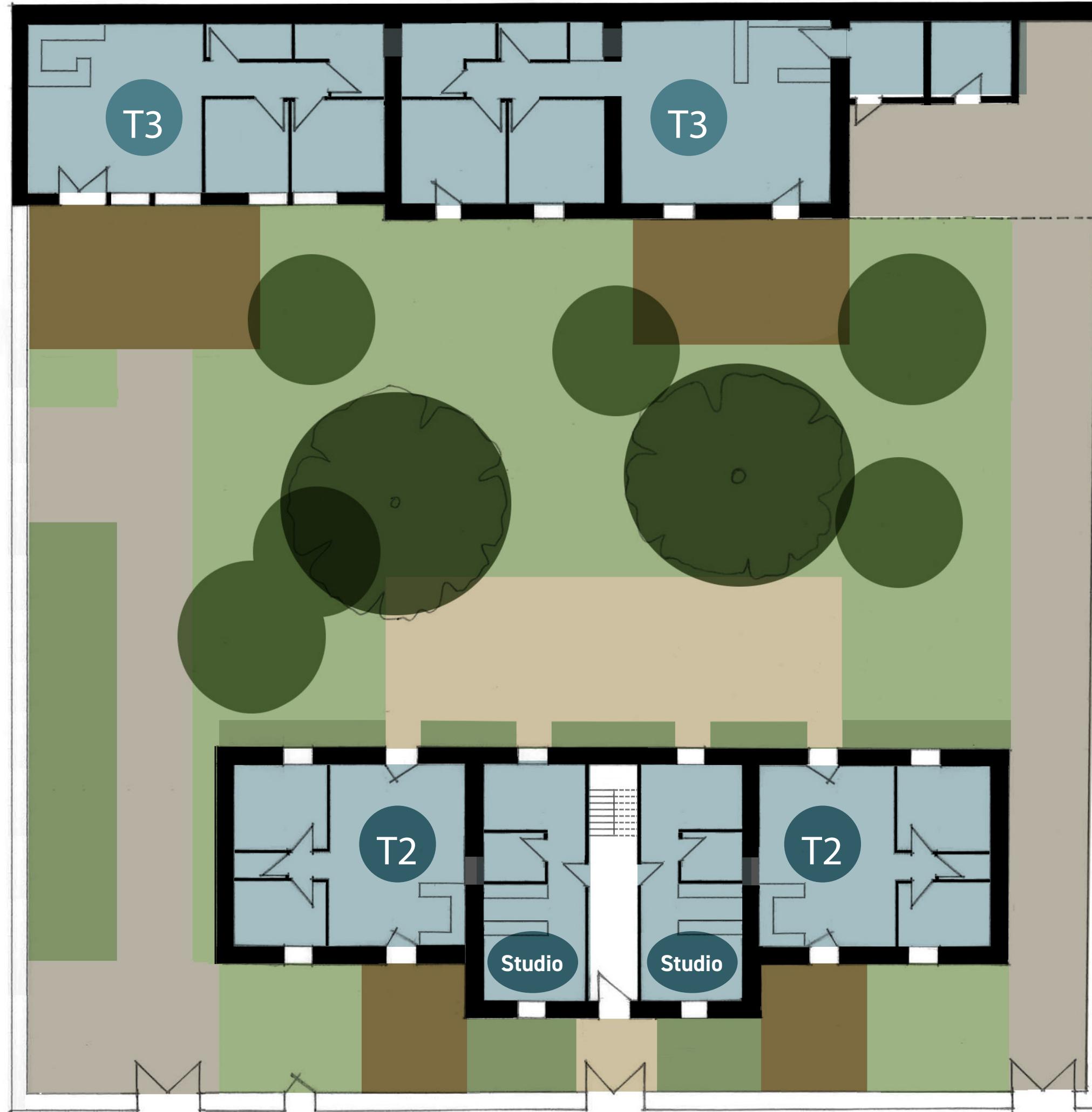
La maison d'habitation privée peut être aussi un gîte.



Maison



Chambres d'hôtes



### Simulation C : 7 logements locatifs.

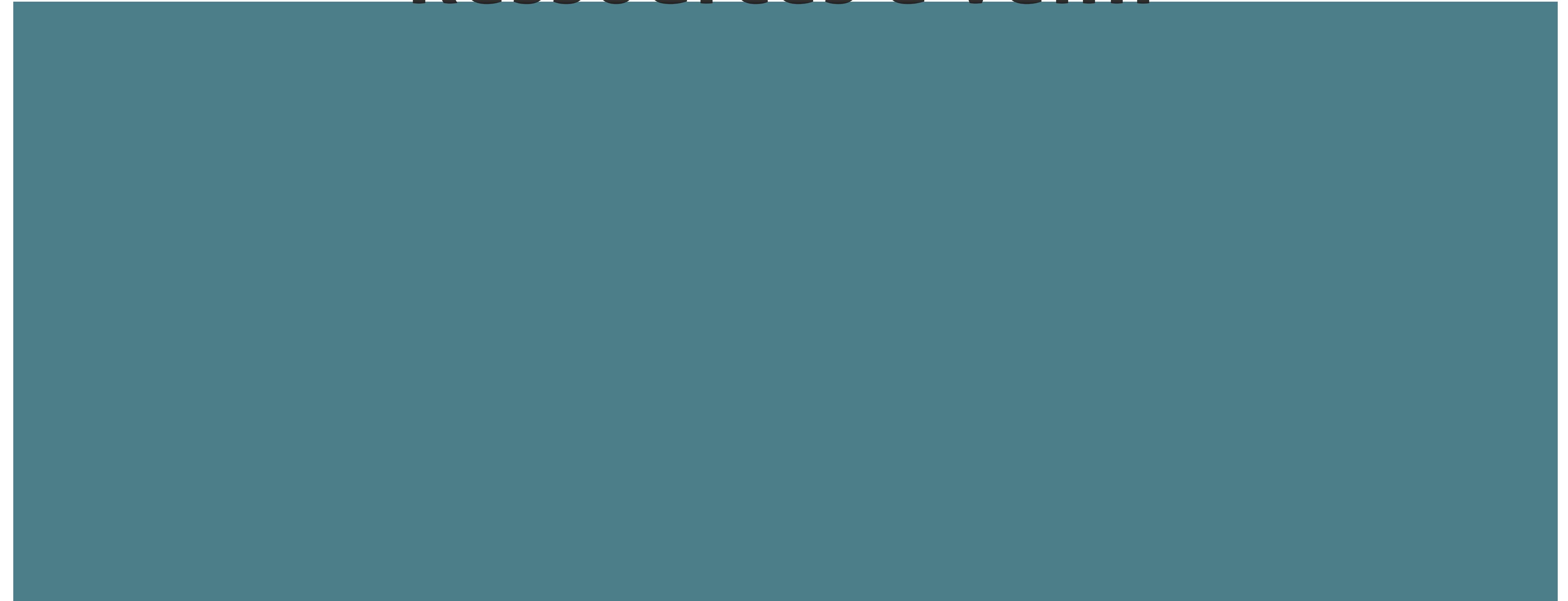
- 2 log. type T1 (RDC bâtiment principal) ;
- 2 log. type T2 (RDC bâtiment principal) ;
- 1 log. T3 (R+1 bâtiment principal) ;
- 2 log. T3 indépendants (bâtiment fond de cour).

L'ancien restaurant scolaire a été démolî.

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

# Conclusion

