



Pour une synergie éducative et culturelle  
Document servant de base de discussion  
Propositions d'axes et méthode développement

**Ensemble, Agissons pour Demain !**

# Réflexion sur l'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Objectifs

- Développer une synergie éducative pour la petite enfance
- Renforcer l'offre culturelle
- Optimiser l'occupation des bâtiments

## 4 PHASES

## 1 METHODE

# Réflexion sur l'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Phases

- I. Proposer une solution transitoire
- II. Développer une synergie éducative
- III. Créer un pôle culturel
- IV. Optimiser le bâti existant

# Réflexion sur l'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Méthode

- **Proposer une base de discussion**
- **Impliquer les usagers dans le process de développement**
- **Planifier le process de développement**

# Réflexion sur l'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Méthode

**Proposer une base de discussion**

**=**

**Ensemble des documents présentés ci-après**

# Réflexion sur l'optimisation des bâtiments de Cattenom

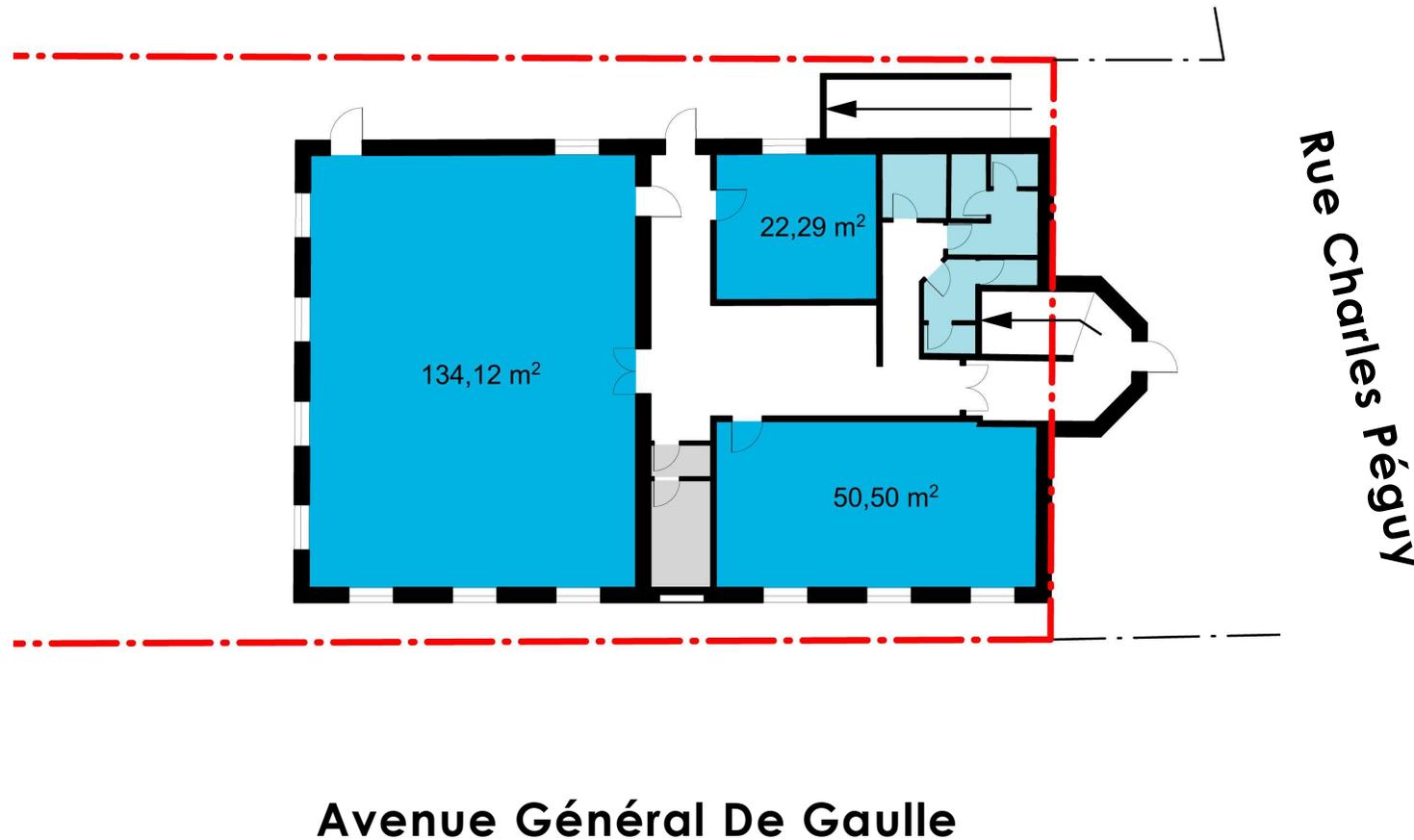
## Phase I

**Proposer une solution transitoire**

# Proposer une solution transitoire

Espace Yves Duteil - Phase 1

Etat actuel



# Proposer une solution transitoire

Espace Yves Duteil - Phase 1

Création d'une ouverture

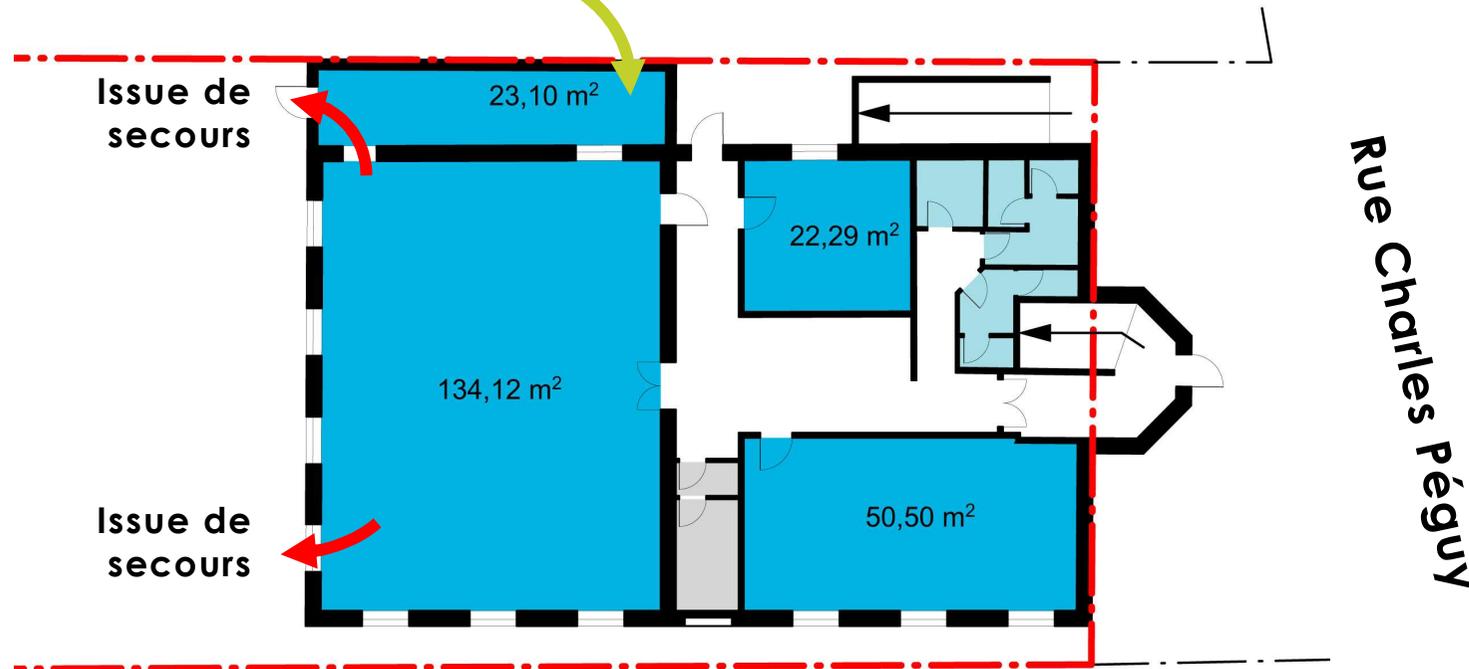


## Proposer une solution transitoire

### Espace Yves Duteil - Phase 1

### Travaux d'extension

Création d'un espace de stockage



**Avenue Général De Gaulle**

# Projet d'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Phase II

### Développer une synergie éducative

# Développer une synergie éducative

## Occupation en périodes scolaires



# Développer une synergie éducative

## Occupation hors périodes scolaires



# Développer une synergie éducative

## Espace réellement utilisé par l'école Victor Hugo



# Développer une synergie éducative

## Transfert de l'école Victor Hugo



# Développer une synergie éducative

## Transfert de l'école Victor Hugo



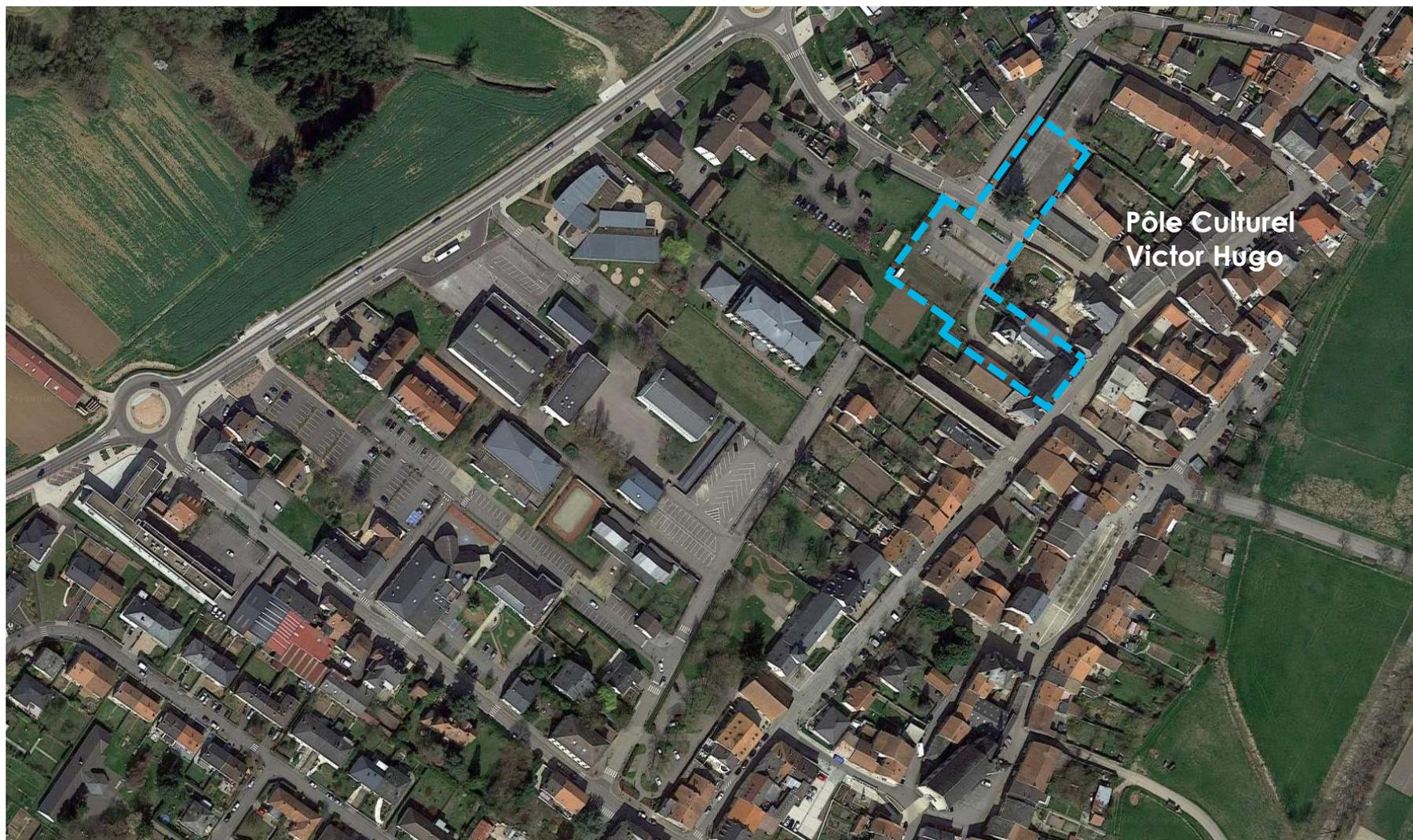
# Développer une synergie éducative

## Espaces culturels de Cattenom



# Développer une synergie éducative

## Création d'un pôle culturel Victor Hugo



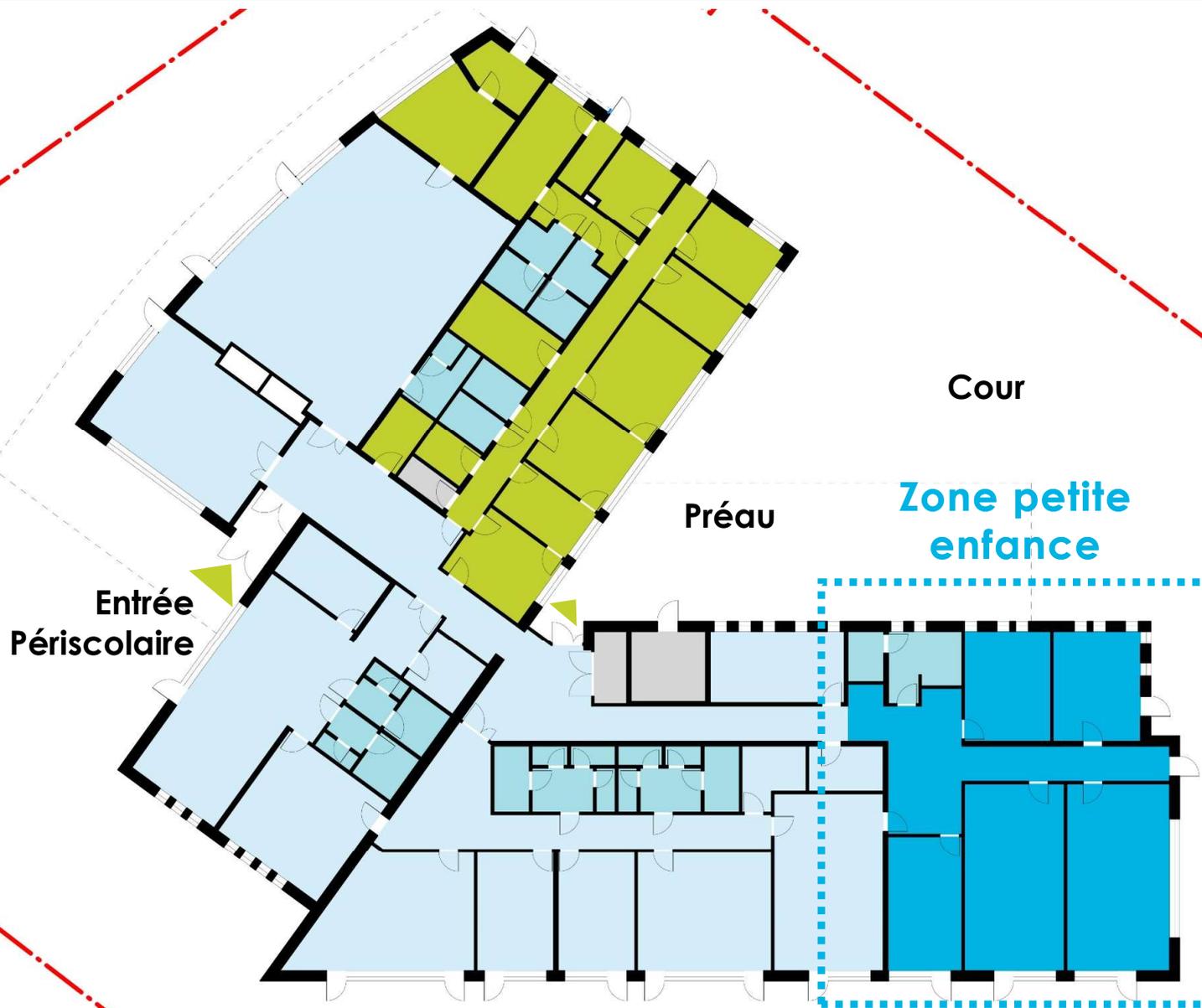
## Proposition d'extension des Catt'mômes

**Etat actuel**

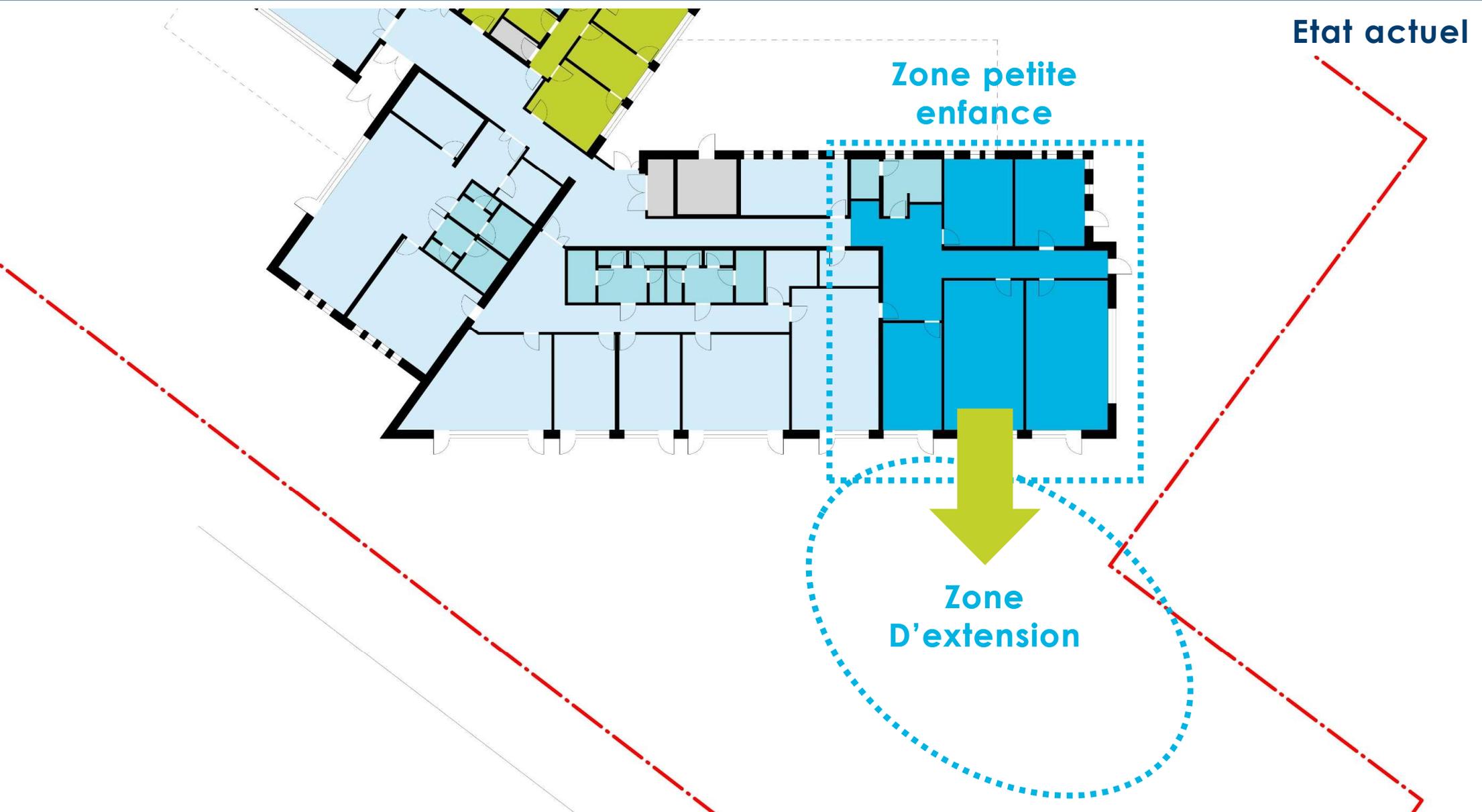


# Proposition d'extension des Catt'mômes

**Etat actuel**



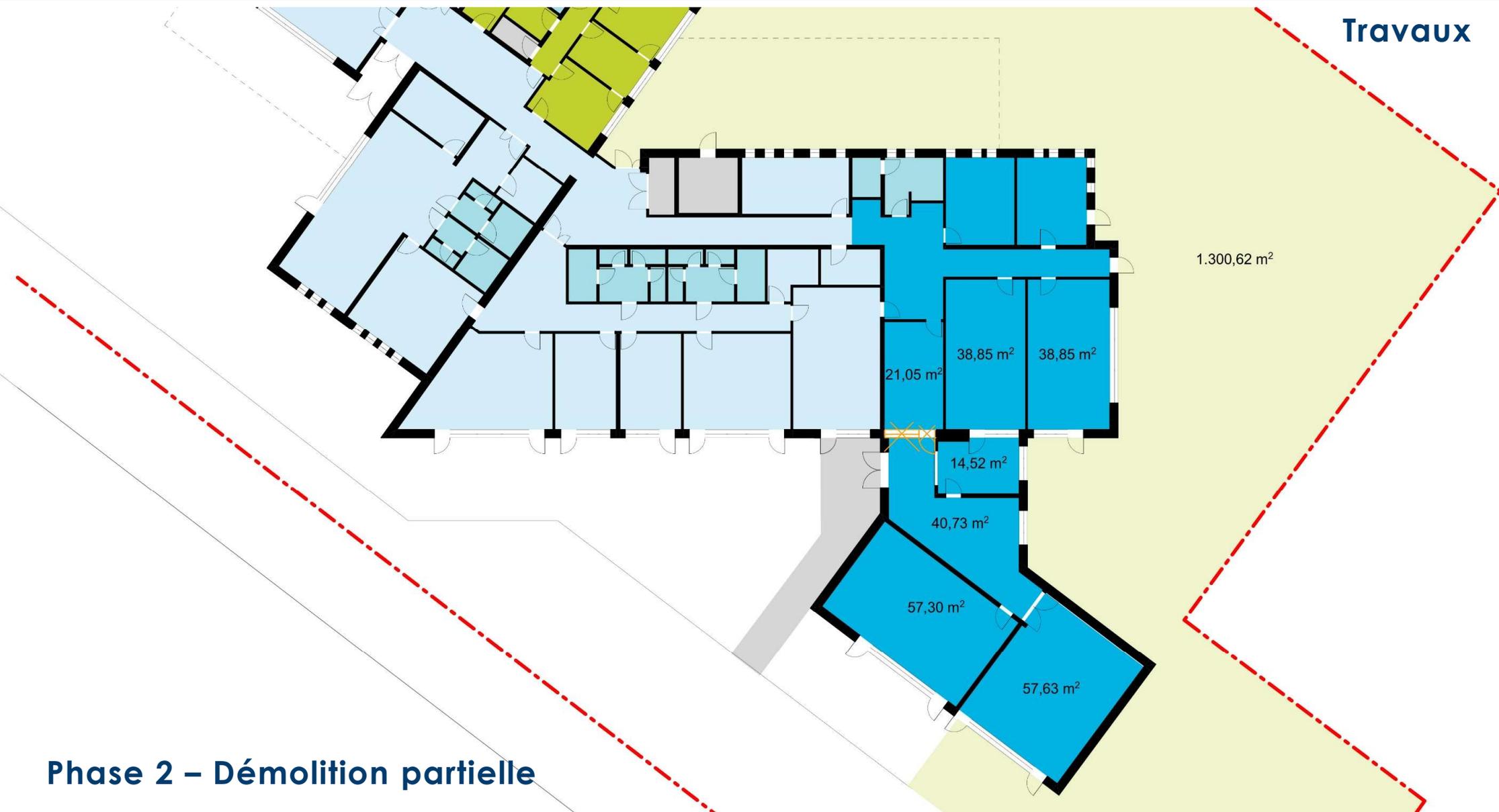
## Proposition d'extension des Catt'mômes



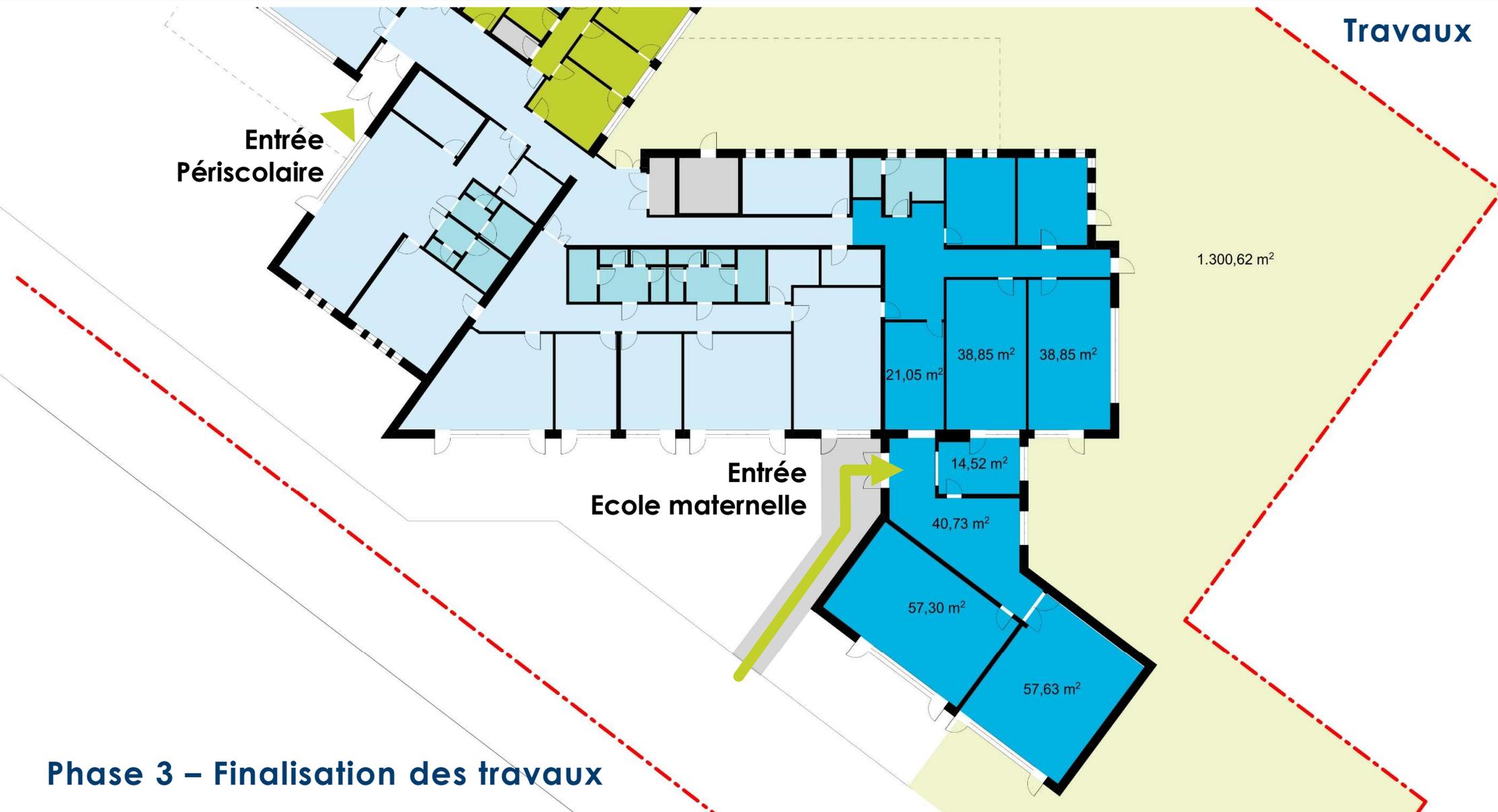
## Proposition d'extension des Catt'mômes



## Proposition d'extension des Catt'mômes



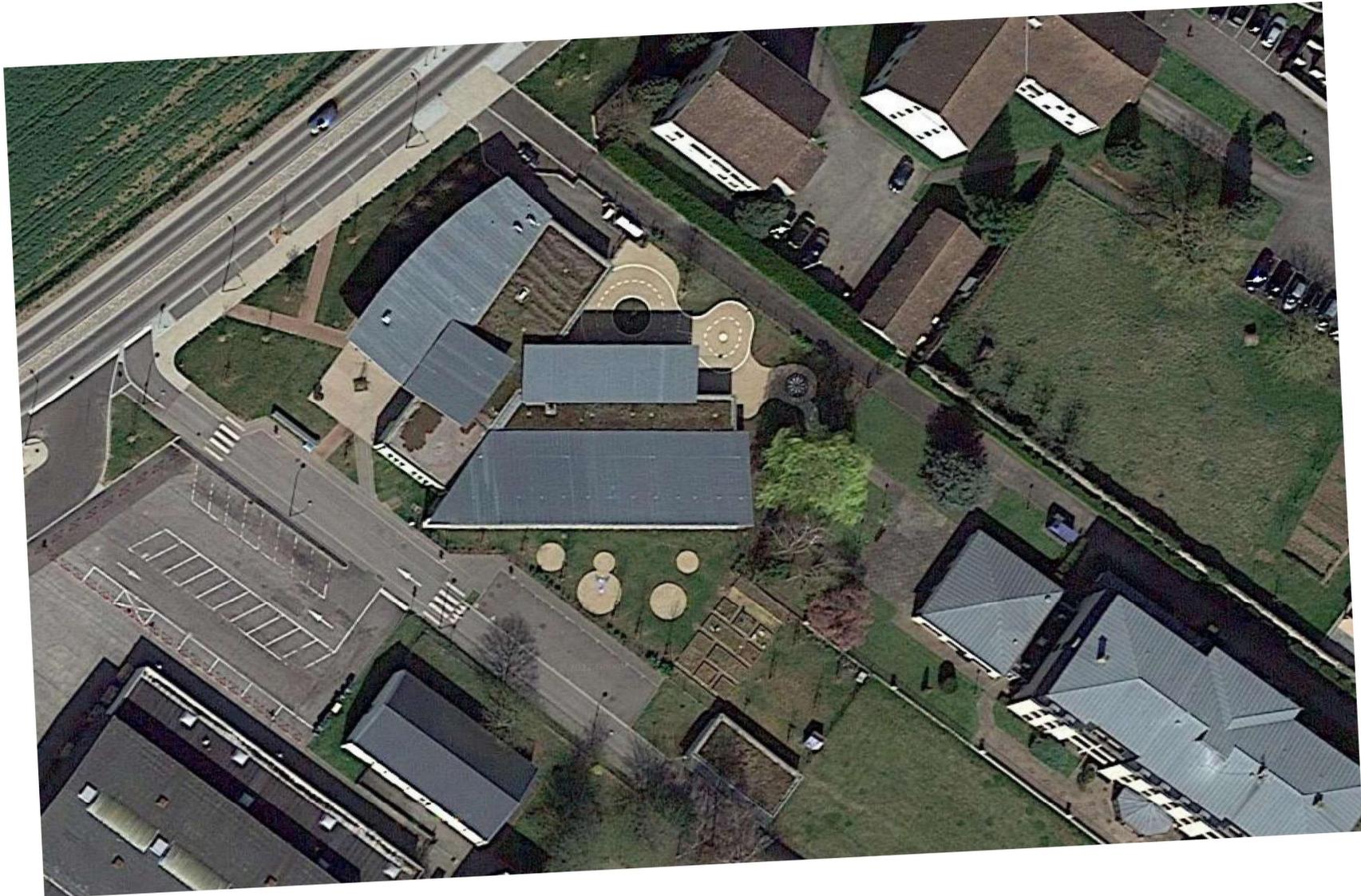
## Proposition d'extension des Catt'mômes



**Phase 3 – Finalisation des travaux**

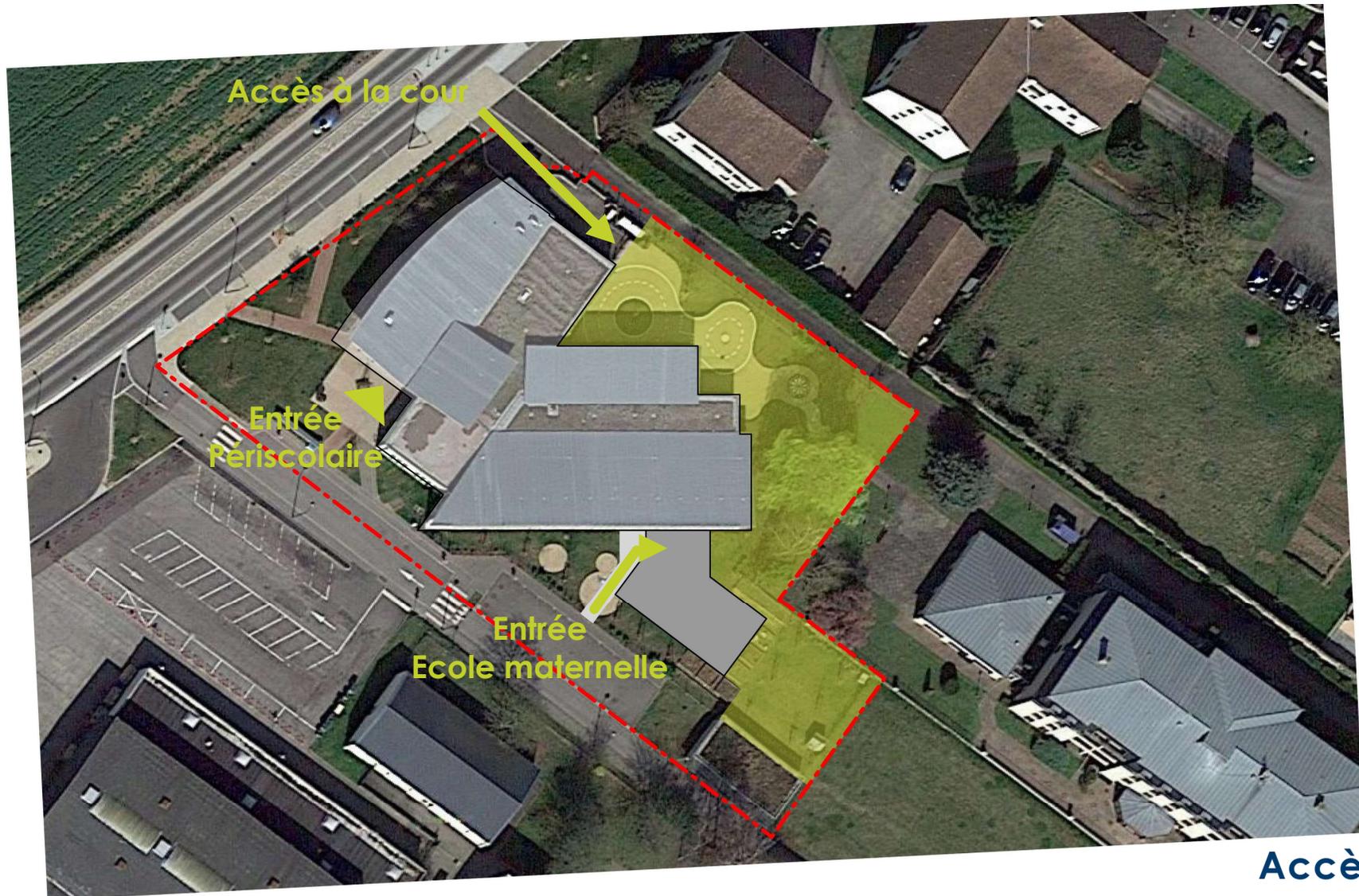
## Proposition d'extension des Catt'mômes

**Etat actuel**



# Proposition d'extension des Catt'mômes

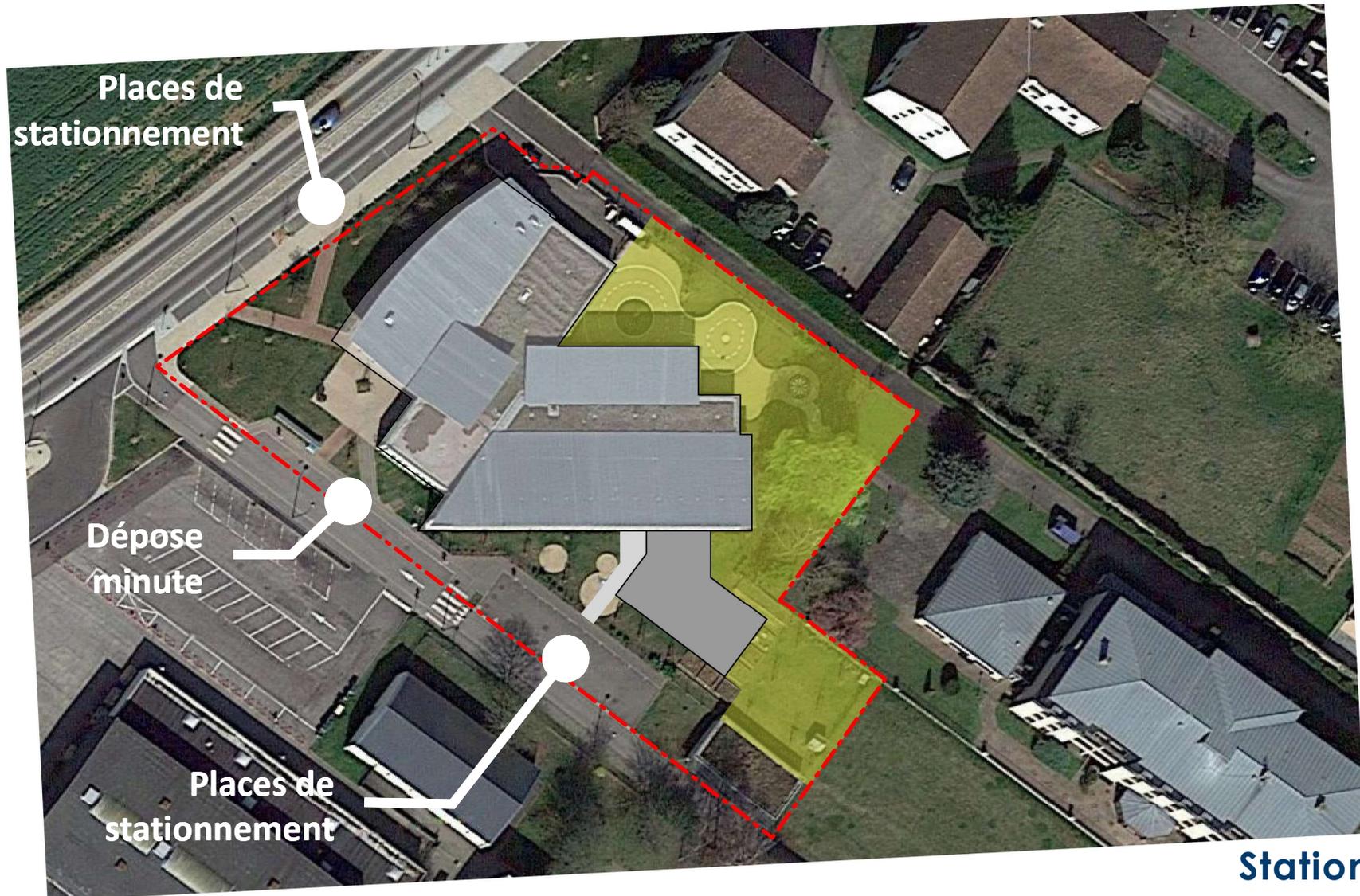
Etat projeté



Accès piéton

# Proposition d'extension des Catt'mômes

Etat projeté



Stationnement

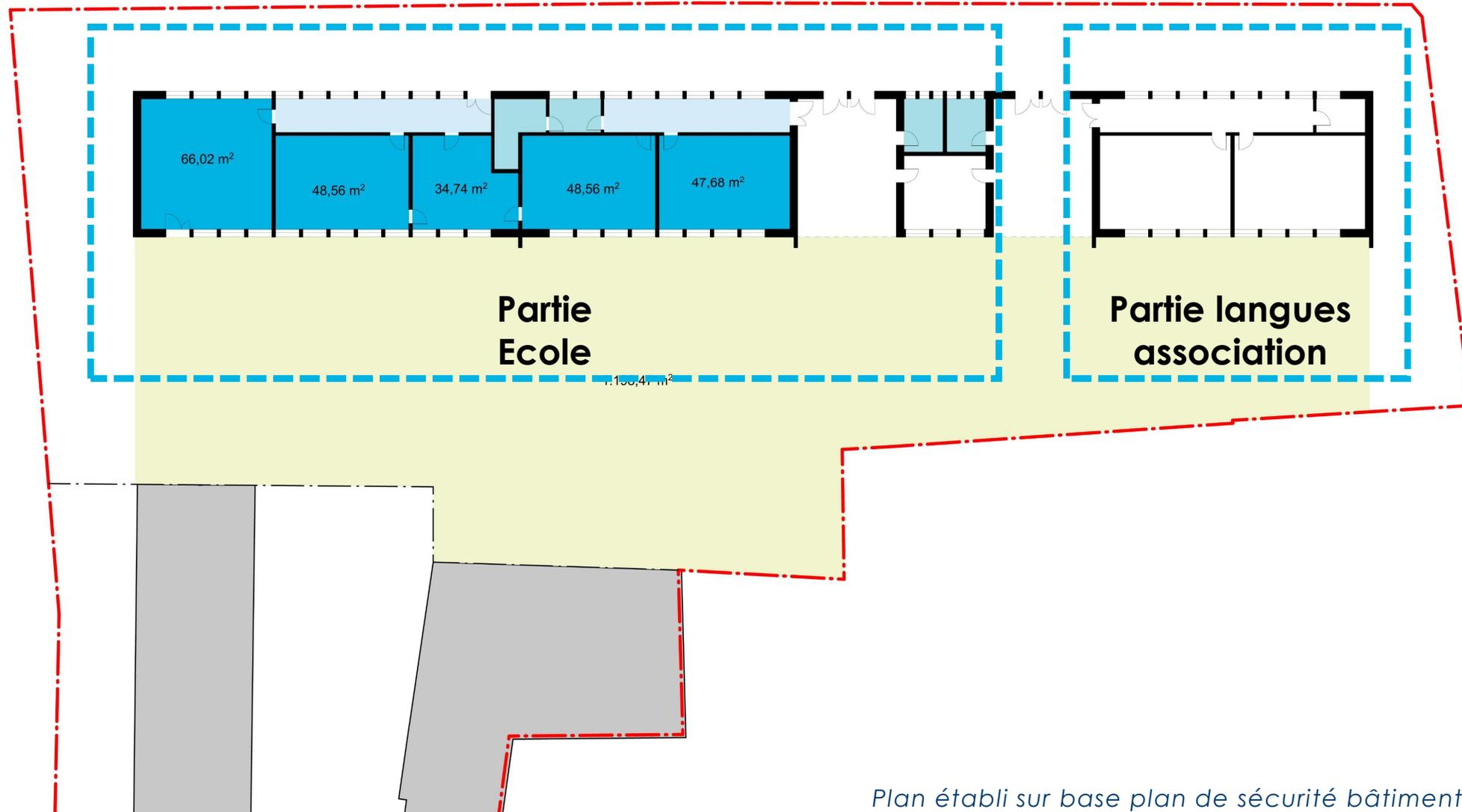
# Projet d'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Phase III

### Créer un pôle culturel

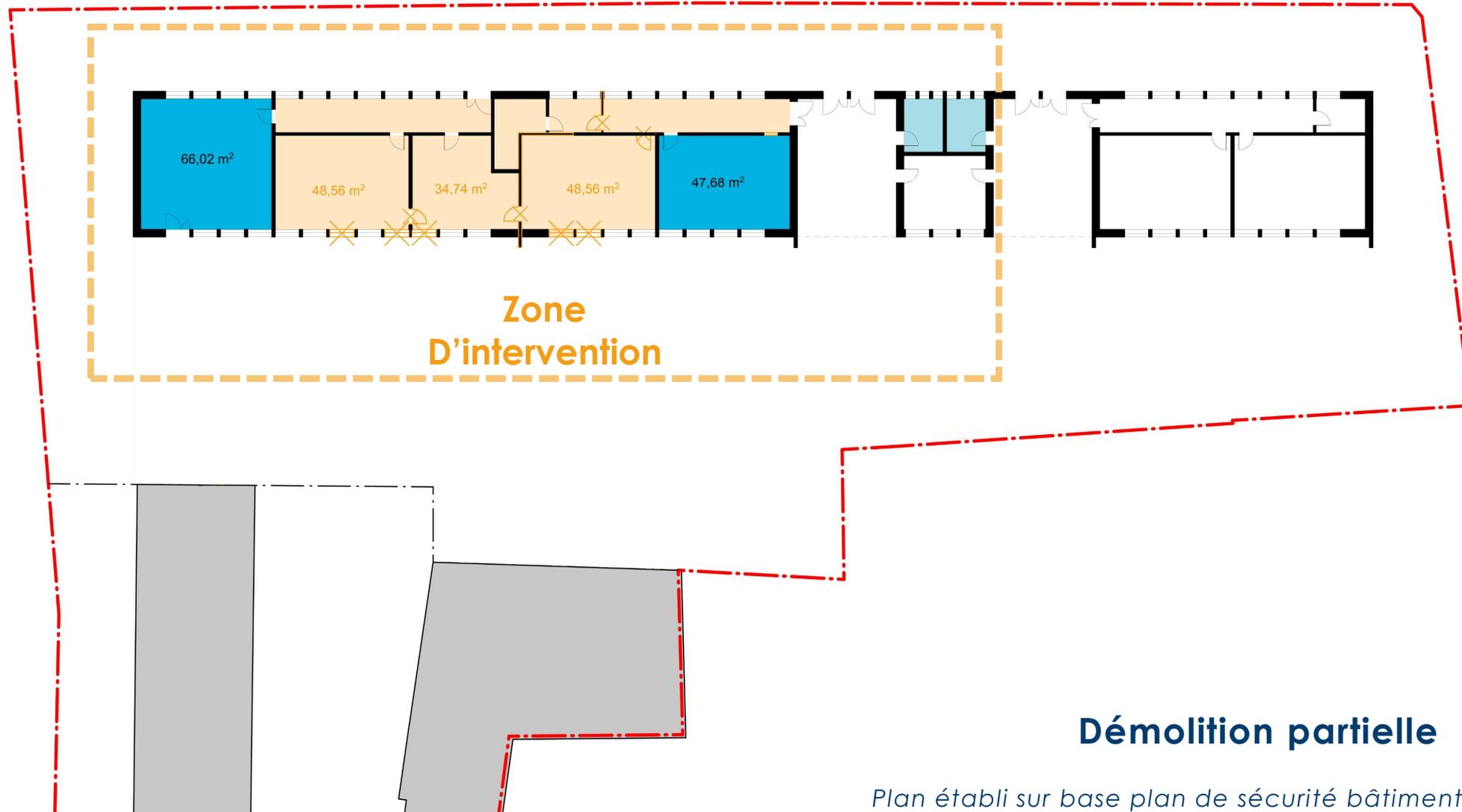
# Proposition de transformation de l'école Victor-Hugo

**Etat actuel**

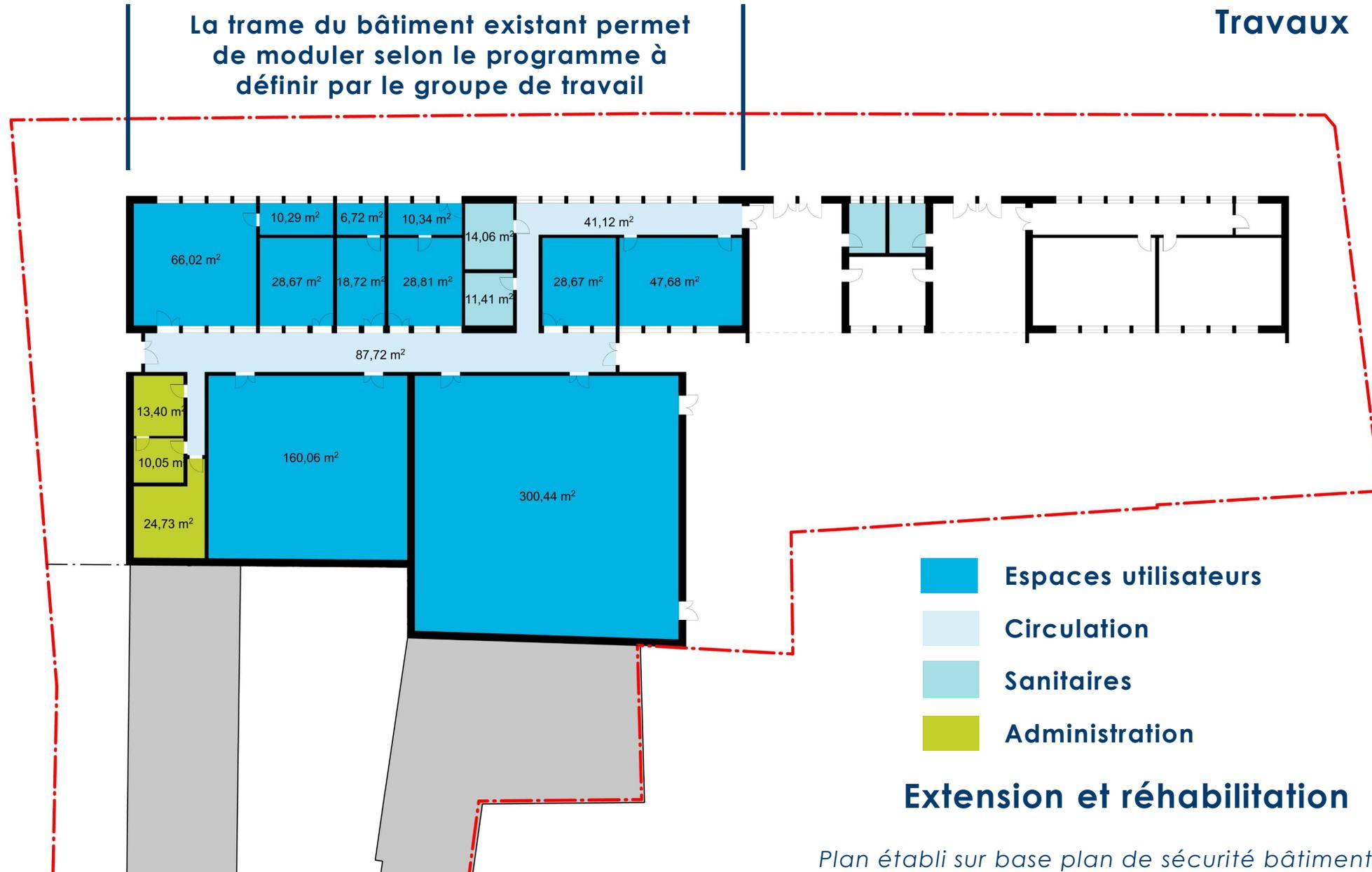


# Proposition de transformation de l'école Victor-Hugo

**Travaux**



# Proposition de transformation de l'école Victor-Hugo



# Projet d'optimisation des bâtiments de Cattenom

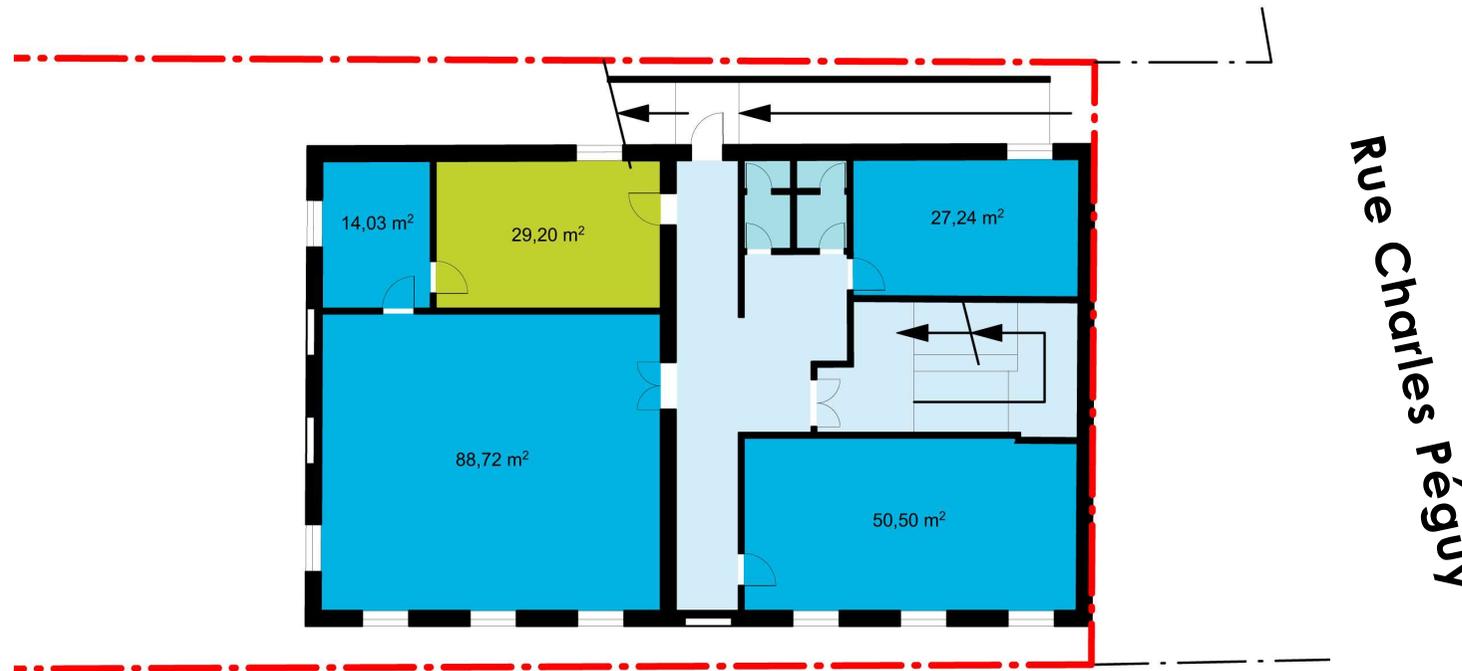
## Phase IV

### Optimiser le bâti existant

# Transformation des étages espaces Victor Hugo

## Espace Yves Duteil – Phase 2 - 1<sup>er</sup> étage

Etat actuel



Avenue Général De Gaulle

Rue Charles Péguy

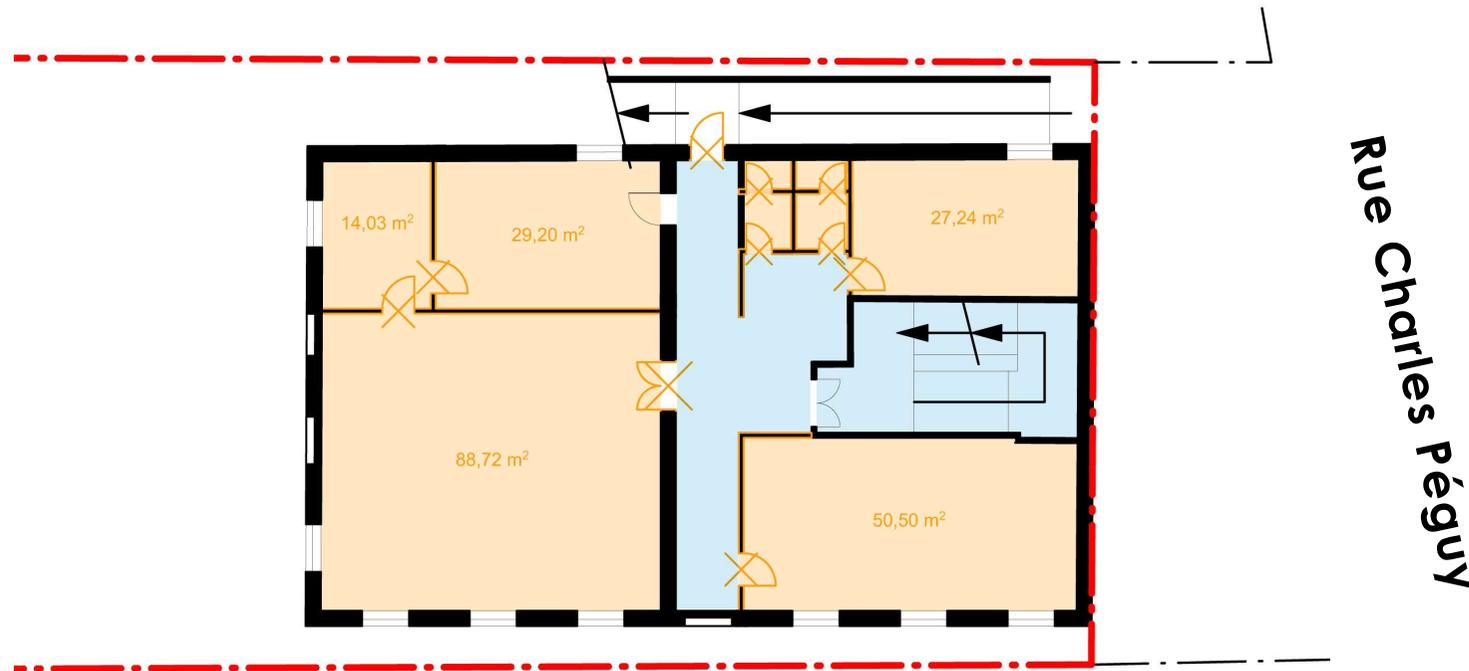
Etat actuel

-  Espaces utilisateurs
-  Circulation
-  Sanitaires
-  Administration

# Transformation des étages espaces Victor Hugo

## Espace Yves Duteil – Phase 2 - 1<sup>er</sup> étage

Travaux

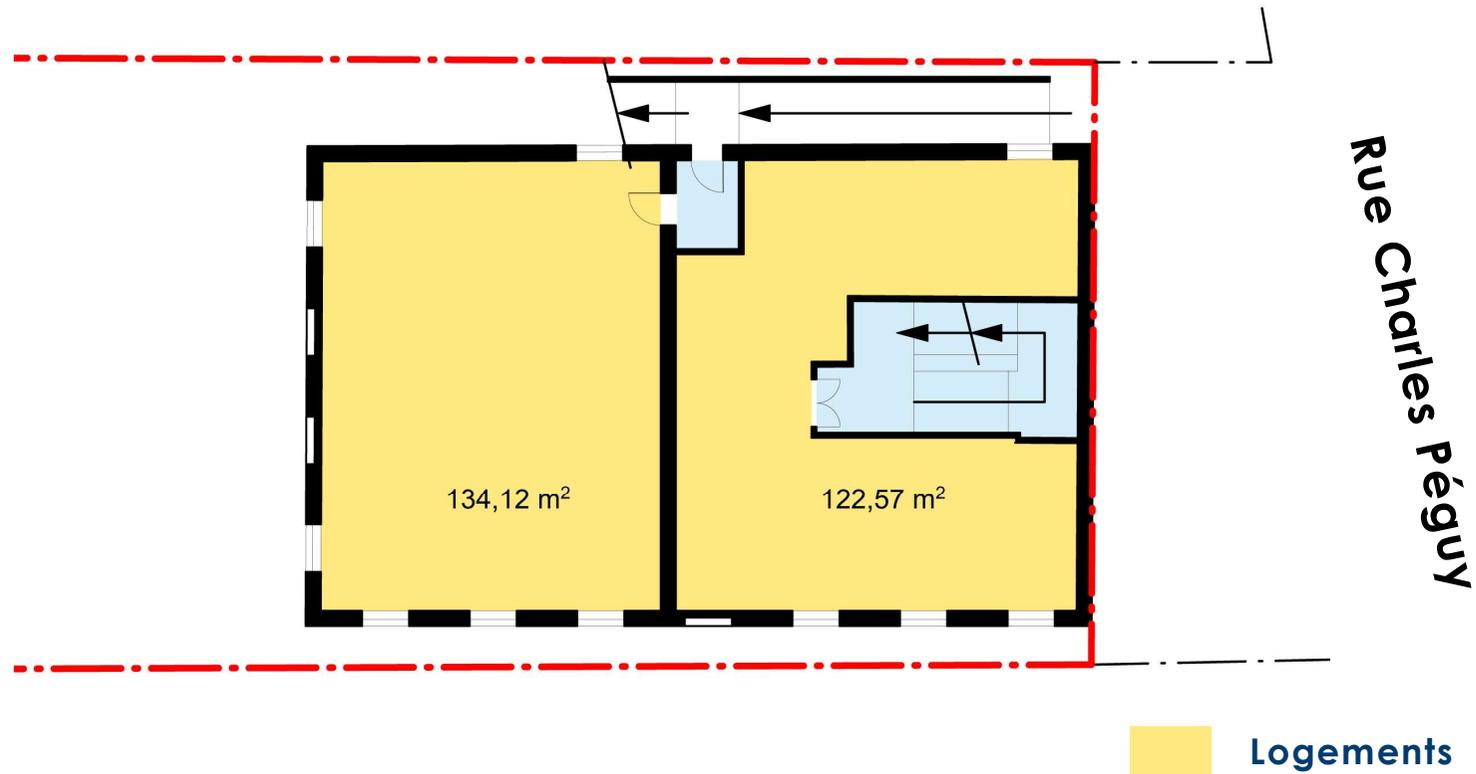


**Avenue Général De Gaulle**

# Transformation des étages espaces Victor Hugo

Espace Yves Duteil – Phase 2 - 1<sup>er</sup> étage

Création de 2 logements

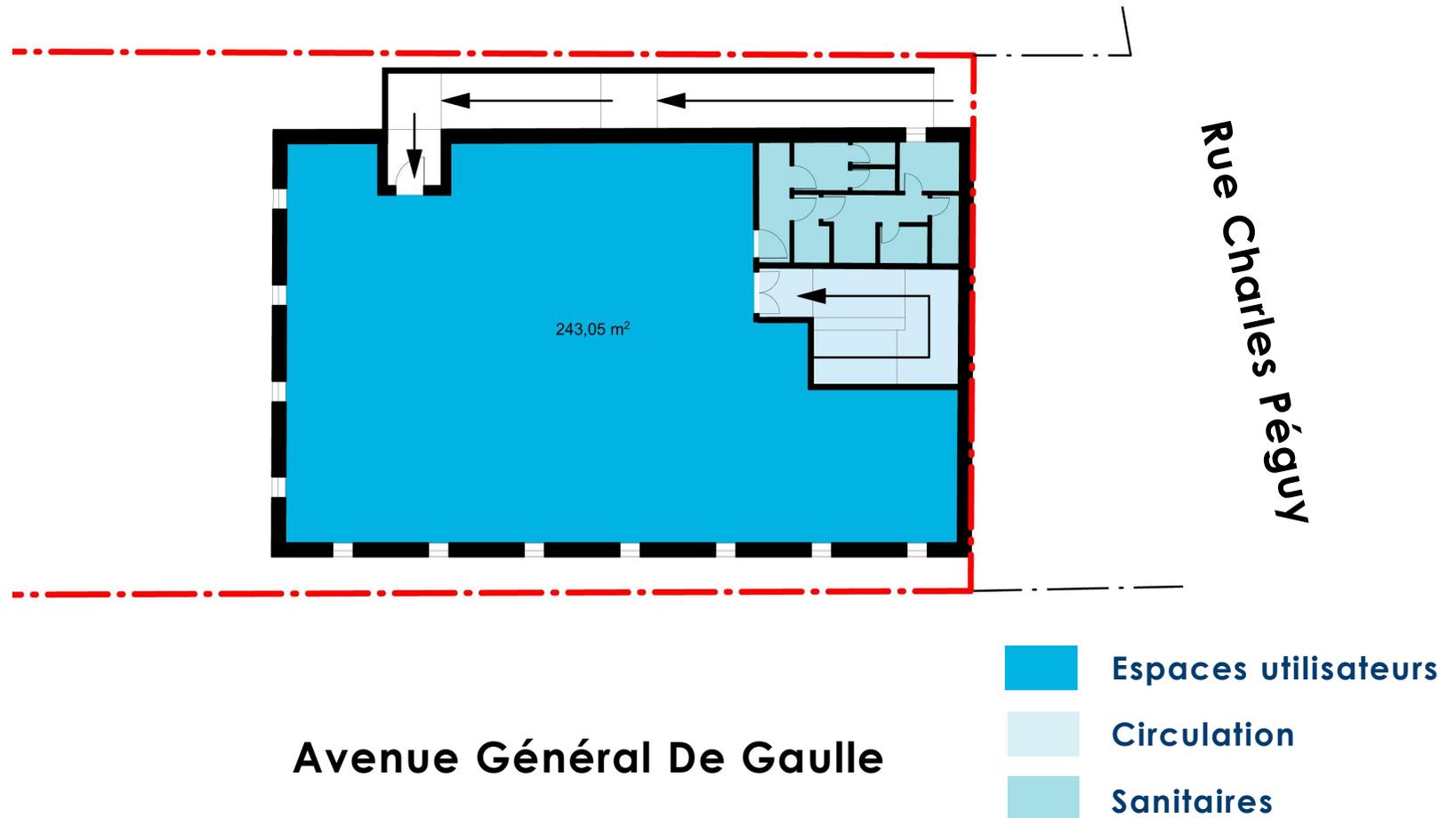


**Avenue Général De Gaulle**

# Transformation des étages espaces Victor Hugo

Espace Yves Duteil – Phase 2 - 2<sup>ème</sup> étage

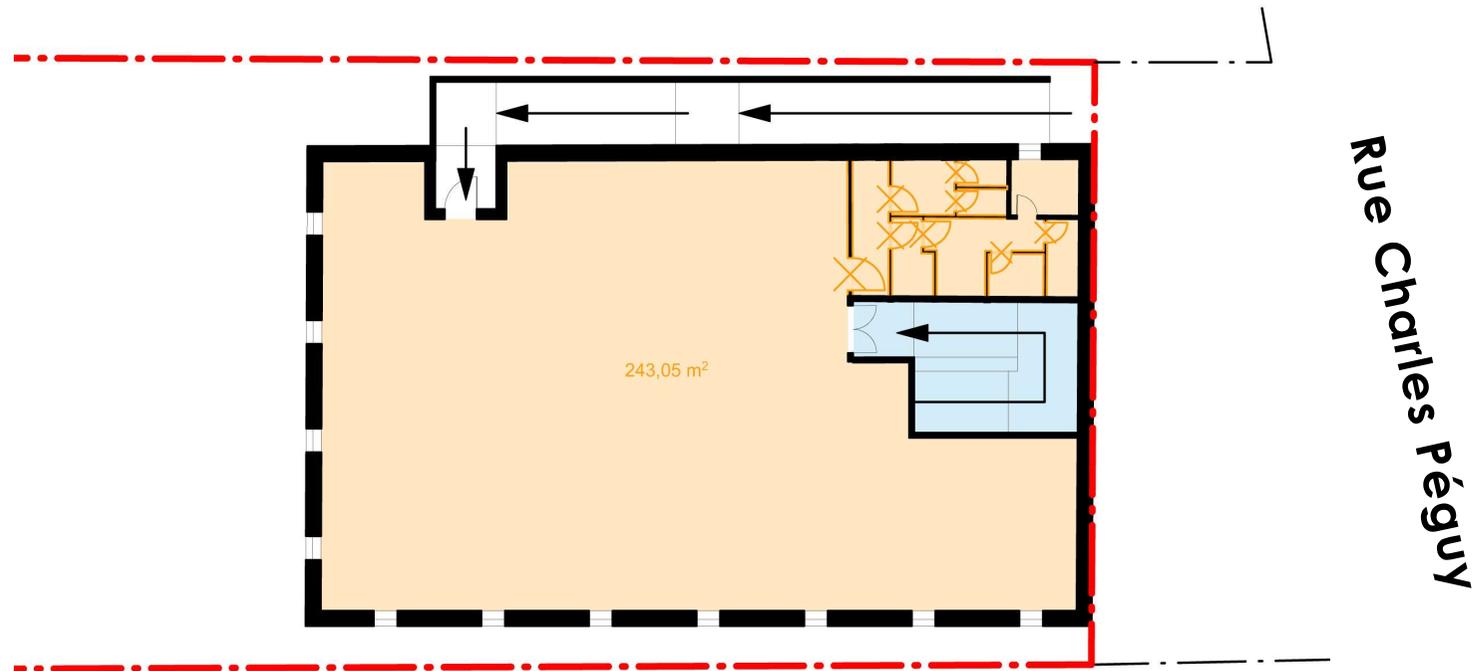
Etat actuel



# Transformation des étages espaces Victor Hugo

Espace Yves Duteil – Phase 2 - 2<sup>ème</sup> étage

Travaux

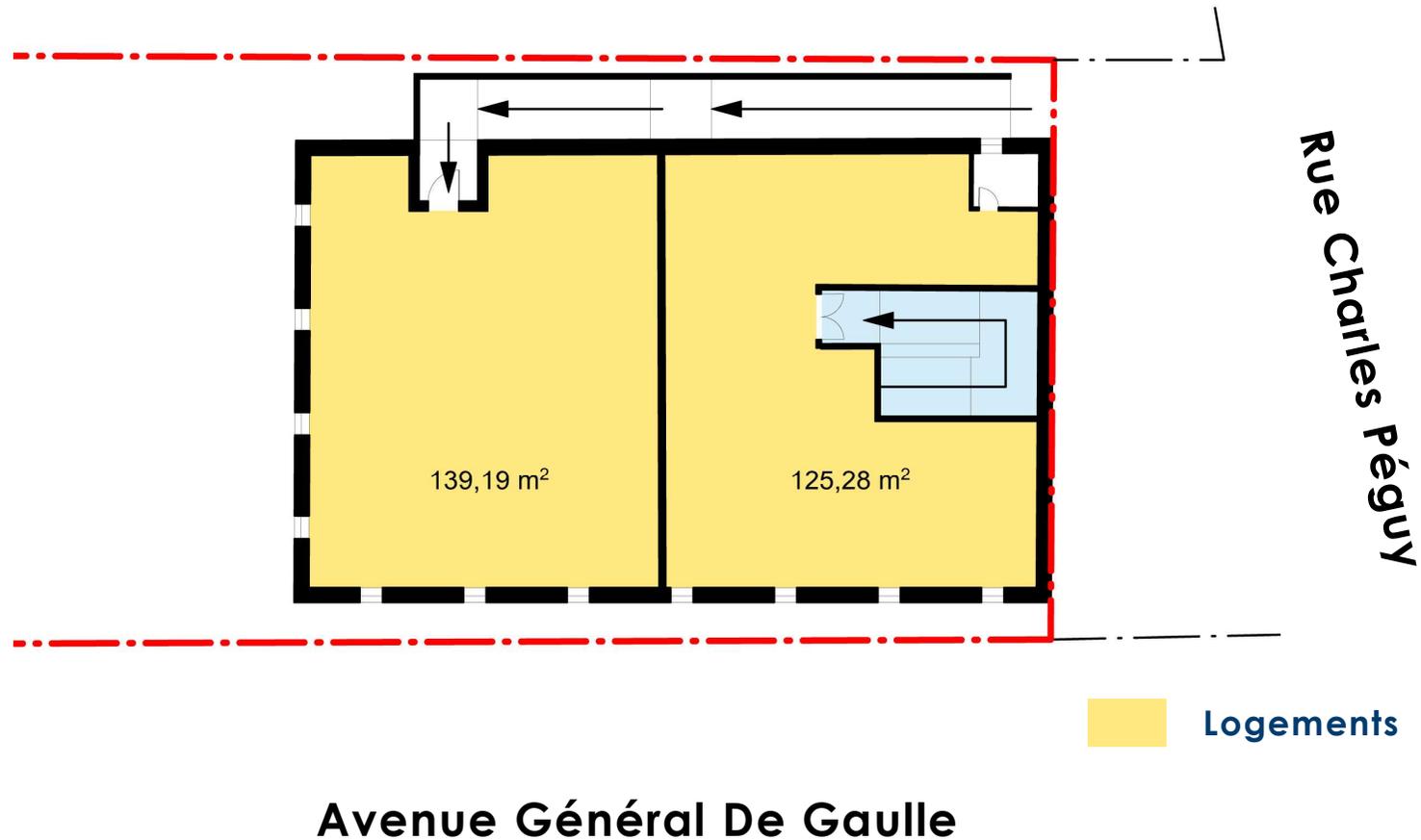


**Avenue Général De Gaulle**

# Transformation des étages espaces Victor Hugo

Espace Yves Duteil – Phase 2 - 2<sup>ème</sup> étage

Création de 2 logements



# Projet d'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Méthode

**Impliquer les usagers dans le process de développement**

## Impliquer les usagers

### Créer des groupes de travail



#### Synergie éducative



#### Pôle culturel



# Impliquer les usagers

## Participation des groupes



- **Proposer, échanger et définir les besoins**
- **Etablir les programmes**
- **Participer aux choix de la maîtrise d'œuvre**
- **Echanger sur les attendus avec la maîtrise d'œuvre**
- **Participer au suivi des études et chantiers**

# Projet d'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Méthode

**Planifier le process de développement**



# Projet d'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Planning d'ensemble



# Planning d'ensemble

## TRIMESTRES

	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66	
<b>Travail Participatif</b>																							
<b>Espace Yves Duteil</b> Phase 1 - Création d'un espace de stockage																							
<b>Catt'Mômes</b> Agrandissement pour création de salles de classes																							
<b>Pôle culturel</b> Transformation de l'école Victor Hugo																							

# Planning d'ensemble

## TRIMESTRES

	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
<b>Travail Participatif</b>																						
<b>Espace Yves Duteil</b> Phase 1 - Création d'un espace de stockage																						
<b>Espace Yves Duteil</b> Phase 2 - Transformation des étages en 4 logements																						
<b>Catt'Mômes</b> Agrandissement pour création de salles de classes																						
<b>Pôle culturel</b> Transformation de l'école Victor Hugo																						

# Projet d'optimisation des bâtiments de Cattenom

## Estimations des coûts et financement

# Estimations des coûts opération Espace Yves Duteil

## Espace Yves Duteil - Phase 1

Travaux	U	PU Ht	P Ht
Extension	23,1	1 450,00 €	33 495,00 €
		<b>Total Travaux</b>	<b>33 495,00 €</b>
<b>Etudes</b>			
Geo.Tech	1	1 250,00 €	1 250,00 €
Geomètre	1	1 500,00 €	1 500,00 €
Architecte	12,00%	33 495,00 €	4 019,40 €
BES	2,00%	33 495,00 €	2 500,00 €
BET	2,00%	33 495,00 €	2 500,00 €
BDC	2,00%	33 495,00 €	1 500,00 €
CSS	2,00%	33 495,00 €	1 500,00 €
Assurance	2,00%	33 495,00 €	669,90 €
Divers	2,00%	33 495,00 €	669,90 €
			- €
		<b>Total Etudes</b>	<b>16 109,20 €</b>
		<b>Total Opération</b>	<b>49 604,20 €</b>
		<b>Coût au m<sup>2</sup> de l'opération</b>	<b>2 147,37 €</b>

## Espace Yves Duteil - Phase 2

Travaux	U	PU Ht	P Ht
Transformation	521,16	1 350,00 €	703 566,00 €
		<b>Total Travaux</b>	<b>703 566,00 €</b>
<b>Etudes</b>			
Geo.Tech	0	1 250,00 €	- €
Architecte	12,00%	703 566,00 €	84 427,92 €
BES	1,00%	703 566,00 €	7 035,66 €
BET	2,00%	703 566,00 €	14 071,32 €
BDC	1,00%	703 566,00 €	7 035,66 €
CSS	1,00%	703 566,00 €	7 035,66 €
Assurance	2,00%	703 566,00 €	14 071,32 €
Divers	2,00%	703 566,00 €	14 071,32 €
			- €
		<b>Total Etudes</b>	<b>147 748,86 €</b>
		<b>Total Opération</b>	<b>851 314,86 €</b>
		<b>Coût au m<sup>2</sup> de l'opération</b>	<b>1 633,50 €</b>

# Estimations des coûts extension Catt'Mômes

## Extension Catt'Mômes

<b>Travaux</b>	<b>U</b>	<b>PU HT</b>	<b>P HT</b>
Extension	170,15	3 000,00 €	510 450,00 €
Transformation	21,05	850,00 €	17 892,50 €
		<b>Total Travaux</b>	<b>528 342,50 €</b>
<b>Etudes</b>			
Geo.Tech	1	1 250,00 €	1 250,00 €
Geomètre	1	3 500,00 €	3 500,00 €
Architecte	12,50%	528 342,50 €	66 042,81 €
BES	2,00%	528 342,50 €	10 566,85 €
BET	2,00%	528 342,50 €	10 566,85 €
BDC	2,00%	528 342,50 €	10 566,85 €
CSS	2,00%	528 342,50 €	10 566,85 €
Acou.	0,00%	528 342,50 €	- €
Assurance	2,00%	528 342,50 €	10 566,85 €
Divers	2,00%	528 342,50 €	10 566,85 €
			- €
		<b>Total Etudes</b>	<b>134 193,91 €</b>
		<b>Total Opération</b>	<b>662 536,41 €</b>
		<b>Coût au m<sup>2</sup> de l'opération</b>	<b>3 465,15 €</b>

# Estimations des coûts opération Pôle Culturel

## Pôle Culturel

<b>Travaux</b>	<b>U</b>	<b>PU Ht</b>	<b>P Ht</b>
Réhabilitation	353,63	1 300,00 €	459 719,00 €
Extension	596,4	2 500,00 €	1 491 000,00 €
		<b>Total Travaux</b>	<b>1 950 719,00 €</b>
<b>Etudes</b>			
Geo.Tech	1	1 250,00 €	1 250,00 €
Geomètre	1	3 500,00 €	3 500,00 €
Architecte	10,00%	1 950 719,00 €	195 071,90 €
BES	1,50%	1 950 719,00 €	29 260,79 €
BET	1,50%	1 950 719,00 €	29 260,79 €
BDC	1,50%	1 950 719,00 €	29 260,79 €
CSS	1,20%	1 950 719,00 €	23 408,63 €
Acou.	1,00%	1 950 719,00 €	19 507,19 €
Assurance	2,00%	1 950 719,00 €	39 014,38 €
Divers	2,00%	1 950 719,00 €	39 014,38 €
			- €
		<b>Total Etudes</b>	<b>408 548,83 €</b>
		<b>Total Opération</b>	<b>2 359 267,83 €</b>
		<b>Coût au m<sup>2</sup> de l'opération</b>	<b>2 483,36 €</b>

## Financement – Espace Yves Duteil

### Dépenses

<b>Phase 1</b>	49 604,20 €
Prêt sur 25 ans 1,2% h.ass.	
<i>Mensualités estimées 191,46€</i>	
<b>Phase 2</b>	851 314,86 €
Prêt sur 25 ans 1,2% h.ass.	
<i>Mensualités estimées 3 286,03€</i>	
<b>Total</b>	<b>900 919,06 €</b>

### Recettes

Loyers des appartements (4x950€)	1 140 000,00 €
<i>Mensualités 3800€ sur 25 ans</i>	
<b>Total</b>	<b>1 140 000,00 €</b>
<b>Delta opération</b>	<b>239 080,94 €</b>

## Financement – Extension Catt’Mômes

<b>Extension</b>	
<b>Dépenses</b>	
Extension	662 536,40 €
<b>Total</b>	<b>662 536,40 €</b>
<b>Recettes</b>	
Vente maison Wozniack <i>Achat 2020 : 520 000,00€</i>	530 000,00 €
Vente café dur des châteaux <i>Achat 2017 : 240 000,00€</i>	250 000,00 €
<b>Total</b>	<b>780 000,00 €</b>
<b>Delta opération</b>	<b>117 463,59 €</b>

