

acteurs

alter
anjou loire territoire

LE MAGAZINE DE TOUS LES MÉTIERS D'ALTER · N° 12 · JANVIER 2025 · HORS-SÉRIE CONSTRUCTION



« Souvent quand on me demande de présenter Alter, la facilité de langage m'amène à dire que nous sommes un « aménageur » au service des collectivités de l'Anjou. Cette définition d'aménageur est cependant un peu réductrice car elle occulte un grand pan de notre activité, la deuxième jambe sur laquelle nous nous reposons : la construction.

Alter a une grande et longue expérience dans la construction d'équipements. Qu'ils soient hospitaliers, de loisirs, scolaires, administratifs, tertiaires ou sociaux, ils sont le fruit de la volonté des élus locaux et doivent répondre aux enjeux et aux aspirations nouvelles.

Construction Bas carbone ou rénovation énergétique des bâtiments publics, tout pousse à aller vers des constructions plus responsables. Alter est là pour aider les collectivités à construire ou rénover leurs équipements de demain. Ce numéro « hors-série » de notre lettre Acteurs va vous apporter une connaissance plus fine des projets que nous réalisons et des métiers qui composent notre service Construction. »

Michel Ballarini
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ALTER

S O M M A I R E

FOCUS SUR LE MANDAT, OUTIL POUR LES COLLECTIVITÉS

LES NOUVEAUX PROJETS

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE UN ACCOMPAGNEMENT SUR LES BÂTIMENTS PUBLICS

INTERVIEW VÉRONIQUE MAILLET ET CÉDRIC BOUTTIER

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES LOCAUX AU SERVICE DU DYNAMISME LOCAL

SAVOIR-FAIRE ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ ET PATRIMOINE À RESTAURER

2014-2024 62 ÉQUIPEMENTS DANS TOUS LES SECTEURS

FOCUS

Déléguer la maîtrise d'ouvrage grâce au mandat

Alter assure la maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction d'équipements de tout type : sportifs, culturels, scolaires, administratifs, de santé, pour le compte des personnes publiques (collectivités, institutions, bailleurs, etc.). Cette délégation est contractualisée par un mandat.

Quand les collectivités et autres personnes publiques veulent construire un équipement, elles ne disposent pas toujours en interne des compétences spécifiques ou des moyens matériels et humains pour assumer la fonction de maîtrise d'ouvrage.

Elles peuvent alors faire appel à Alter en tant que maître d'ouvrage délégué. Alter apporte ses compétences dans les domaines administratif, juridique, financier, économique, technique et de communication pour assurer le rôle de maître d'ouvrage dans un souci constant de respect de la qualité, des coûts et du délai.

Une totale maîtrise du projet

Grâce au mandat de maîtrise d'ouvrage, Alter devient mandataire, véritable chef d'orchestre qui, par délégation du maître d'ouvrage à qui il rend compte tout au long de l'opération, dirige directement le projet et le réalise au nom et pour le compte du mandant.

Si le mandataire a un pouvoir de représentation qui lui permet d'accomplir des actes juridiques, comme par exemple la signature des marchés, des avenants, l'acceptation d'un sous-traitant... ; la collectivité garde une totale maîtrise de l'opération. C'est elle qui, tout au long du projet, décide du rythme de l'opération, choisit les prestataires, procède aux arbitrages, etc. Le projet est ainsi mené « main dans la main ». En résumé, grâce au mandat, **Alter s'occupe de tout mais la collectivité garde la parfaite maîtrise de son projet.**



LES 7 ÉTAPES D'UN MANDAT

1 La programmation (pour définir le besoin et le dimensionnement de l'équipement)

2 La consultation de maîtrise d'œuvre pour retenir une équipe composée d'un architecte et de bureaux d'études techniques

3 Les études de conception (esquisse, avant-projet sommaire, avant-projet définitif, projet)

4 La consultation des entreprises

5 Le chantier

6 La réception

7 La période de parfait achèvement (1 an)

Le mandat d'études pour bien définir un projet

La réalisation d'un bâtiment public engage pour l'avenir. Il est essentiel pour le donneur d'ordre que les besoins soient clairement définis en amont afin de s'assurer que le projet atteigne les objectifs fixés.

Alter peut accompagner les collectivités ou tout autre maître d'ouvrage par un mandat d'études préalables.

Celui-ci permet de faire réaliser les études pré-opérationnelles qui consistent principalement en l'analyse fine des besoins en matière d'usages, de fonctionnement et de surface. Elles comprennent également une analyse du site devant accueillir l'équipement ou un comparatif si plusieurs sites sont envisagés. Une fois les besoins identifiés, plusieurs scénarios sont proposés à la personne publique. Sur la base du scénario choisi, un préprogramme est établi. Il définit précisément les données de l'opération avec une estimation financière et permet d'établir le cahier des charges en vue de la consultation de maîtrise d'œuvre. C'est à ce stade que la collectivité peut décider de lancer (ou non) l'opération.

Parallèlement, les études complémentaires nécessaires (géotechnique, études environnementales, etc.) peuvent être menées.

Le mandat d'études est un gage de réussite pour le projet.



Perspective de la future Scène de musiques actuelles à Angers.



LES NOUVEAUX PROJETS

Cholet

EXTENSION DU DOMAINE UNIVERSITAIRE

Inauguré fin novembre, le nouveau bâtiment du Domaine universitaire de Cholet d'une surface de 750 m², sur deux niveaux, peut accueillir 300 personnes. Il offre de nouveaux espaces à l'Université d'Angers, au CNAM et au Campus connecté de Cholet. Il est composé de murs à ossature bois avec un plancher mixte bois/béton, de matériaux bio sourcés pour l'isolation et de panneaux photovoltaïques. La conception de ce bâtiment permet d'envisager une extension en forme de « L ».



Sèvremoine (Tillières)

RESTAURANT SCOLAIRE ET LOCAUX PERISCOLAIRES

La commune de Sèvremoine a confié un mandat d'études à Alter Public pour la construction d'un équipement regroupant le restaurant scolaire et l'accueil de loisirs à proximité de l'école Vivaldi à Tillières (en remplacement de vieux modulaires). Le bâtiment sera basse consommation (voire passif) et intégrera des matériaux de construction biosourcés. Il améliorera les conditions d'accueil des enfants. Le projet inclut le traitement des abords (parkings, cheminements, etc.) et la construction d'une chaufferie bois commune avec l'école..

Erdre-en-Anjou (Brain-sur-Longuenée)

RESTAURANT SCOLAIRE ET LOCAUX PÉRISCOLAIRES

En juin 2024, la commune d'Erdre-en-Anjou a confié à Alter Public la construction d'un bâtiment pour accueillir la restauration scolaire et l'accueil périscolaire, à proximité immédiate de l'école du Thiberge. Les études de programmation ont mis en exergue un scénario d'optimisation et de rationalisation du patrimoine immobilier, d'une qualité de service public et de rapprochement des sites. La commune a donc décidé de construire un nouveau restaurant scolaire et de mutualiser les locaux au sein de l'équipement et de l'école pour y accueillir les activités périscolaires.

Avrillé

MÉDIATHÈQUE

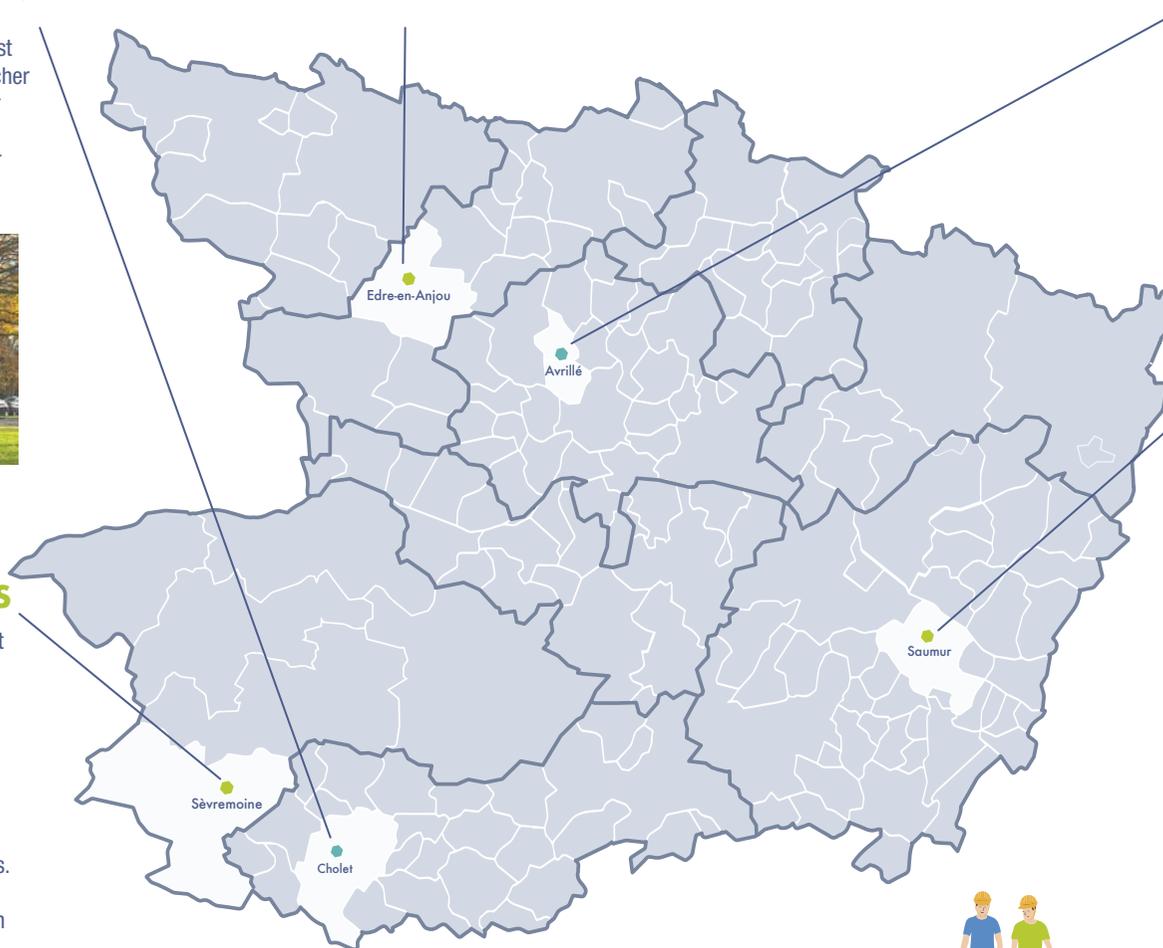
Équipement phare de l'opération Cœur de Ville, la nouvelle médiathèque d'Avrillé viendra en remplacement de l'équipement existant, situé au sein du Centre Brassens et dont la capacité actuelle est sous-dimensionnée. Implanté entre l'esplanade de l'Hôtel de Ville et la ligne de tramway, le nouvel équipement proposera une diversité d'ambiances propices à de multiples usages. La médiathèque permettra de travailler, se détendre, apprendre et faire ensemble. Les travaux commenceront au 1er trimestre 2025.



Saumur

COUR ARTISANALE

Dans le cadre du programme du renouvellement urbain conclu entre Saumur Val de Loire, la Ville de Saumur et l'Etat, une étude économique a été réalisée visant à redynamiser le cœur du quartier du Chemin Vert. La Communauté d'Agglomération SVL a ensuite mandaté Alter Public pour construire une Cour artisanale en entrée du quartier. Le bâtiment développera 2300 m² de surfaces de plancher sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, on trouvera une dizaine de cellules artisanales de 55 à 220 m². A l'étage, une partie accueillera 8 bureaux aménagés de 15 à 30 m² et une autre sera laissée brute sous forme de plateau tertiaire.



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Un accompagnement sur les bâtiments publics

Les collectivités doivent répondre à une obligation de rénovation énergétique des bâtiments publics (loi ELAN du 23 novembre 2018, décret Tertiaire). C'est la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m² qui est visée.

Exemple avec la commune de Loire-Authion.

Face à l'obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments publics, la commune de Loire-Authion a établi un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE). Une dizaine de sites soumis au décret Tertiaire a été identifiée. La collectivité a missionné Alter pour établir un plan d'actions sur les 6 équipements les plus énergivores.

- Brain-sur-l'Authion : complexe sportif (vestiaires foot, gym, judo, tennis de table, soit 2 000 m² environ)
- Brain-sur-l'Authion : groupe scolaire Charles-Perrault et gymnase Labrousse
- Andard : espace Jeanne-de-Laval
- Andard : école Froger et mairie
- La Daguenière : école Les Bateliers
- Corné : centre culturel Séquoia



L'école des Sturnes à Saint-Mathurin-sur-Loire est également soumise au décret Tertiaire mais sera rénovée dans le cadre d'un mandat de travaux distinct.

Des audits énergétiques

ont donc été réalisés sur ces 6 sites comprenant un diagnostic de l'état des bâtiments et de leurs équipements techniques, ainsi que des propositions d'actions à mener. Plusieurs scénarios par site ont été proposés avec des objectifs de temps de retour sur investissement à plus ou moins long terme.

Cette phase a duré environ 6 mois entre la demande initiale et le plan d'action.

Deux obligations connexes ont également été prises en compte pour permettre à la commune de Loire-Authion de définir son plan d'actions :

- Le décret BACS (Building Automation & Control Systems) qui impose d'installer avant 2027 une gestion technique pour piloter les installations types chauffage, ventilation, etc. Sur les bâtiments existants d'une puissance supérieure à 70 kW.
- Le QAI pour Qualité de l'Air Intérieur. C'est l'obligation de renouveler l'air dans les bâtiments tertiaires, en priorité les écoles, par la mise en place, par exemple, de VMC à débit piloté, sur sonde CO₂, etc.

LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION

-40 % en 2030
-50 % en 2040
-60 % en 2050

Grâce à l'ensemble de ces données, la commune de Loire-Authion a validé un scénario global de travaux de rénovation thermique qui répond à plusieurs objectifs :

- La mise en conformité vis-à-vis du décret Tertiaire à échéance 2030 et à l'échelle des 6 sites
- La mise en conformité de la QAI dans les établissements scolaires
- La mise en conformité vis-à-vis du décret BACS
- Le meilleur ratio entre investissement et économies d'énergie

Pour ce faire, elle a signé un mandat de travaux avec Alter en juillet 2024. Une première phase de travaux sera réalisée dès l'été 2025 et une seconde phase plus importante est planifiée en 2026.

À VENIR

Pour répondre encore mieux aux besoins des collectivités en matière de transition écologique, Alter étudie actuellement une solution de marché global de performance énergétique à tiers financeur qui permettrait à une collectivité de lancer un plan de travaux visant à réaliser des économies d'énergie sur les bâtiments publics en externalisant le financement. A suivre...

INTERVIEW

« Nous disposons de toute l'ingénierie de projet, tout en gardant le pouvoir de décision »

Véronique Maillet est maire de Bouchemaine et Cédric Bouttier, adjoint à l'enfance et à la jeunesse de Sèvremoine. Ces deux communes font appel à Alter pour la construction d'équipement public. Ils nous expliquent pourquoi et ce que la collaboration d'Alter a apporté à leur projet.

Pouvez-vous nous parler des projets pour lesquels vous avez mandaté Alter ?

Véronique Maillet : « Nous avons le projet d'une salle multisports et de loisirs intergénérationnelle. C'est un projet d'ampleur pour une commune comme Bouchemaine qui compte à peine 7 000 habitants. Nous parlons d'un équipement de plus de 3000 m² qui dépasse les 8 millions d'euros. Face aux défis de la transition écologique et énergétique, nous avons voulu un équipement exemplaire du point de vue environnemental. Par ailleurs, chacun sait que la qualité architecturale à Bouchemaine est fondamentale au regard de la préservation de notre patrimoine exceptionnel ».

Cédric Bouttier : « Sèvremoine est une commune de 26 000 habitants qui regroupe 10 communes déléguées et qui appartient à la communauté d'agglomération Mauges Communauté. Il existait de longue date un projet pour remplacer l'accueil périscolaire de Tillières devenu trop vétuste énergétiquement parlant. Nous allons finalement regrouper le restaurant scolaire, qui n'était pas attaché et l'accueil de loisirs sur un terrain ayant une particularité topographique. Etant donné l'ampleur du projet et les montants en jeu, nous devons organiser un concours d'architecte ».

Véronique Maillet



Perspective de la salle multisports et de loisirs intergénérationnelle de Bouchemaine

Pour quelles raisons avez-vous sollicité Alter ?



Cédric Bouttier

convaincu de la pertinence de confier un mandat d'études sur notre projet allant jusqu'à la mise en place du concours d'architectes ».

V.M. : « Nous aurions pu faire le choix d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) simple, comme nous l'avons fait par le passé sur d'autres projets. Initialement il y avait 2 projets : un projet de salle multisport et un projet de salle de loisirs. Nous avons fusionné les 2 après avoir réalisé une étude économique avec Alter sur notre salle de convivialité. Cette dernière a en effet démontré qu'il valait mieux reconstruire une nouvelle salle de loisirs, en la mutualisant avec la salle multisport, plutôt que de la rénover. Les raisons évoquées étaient économiques et de bonne gestion mais aussi liées aux nouvelles normes environnementales et énergétiques. En définitive, c'est la complexité du projet mutualisé qui a pesé dans le choix de recourir à une maîtrise d'ouvrage déléguée en sachant que nous avions aussi d'autres projets à mener sur ce mandat qui mobilisent nos services ».

C.B. : « Nous nous sommes demandé comment nous faire accompagner. Comme Sèvremoine est actionnaire d'Alter Public (NDLR : en tant que Société publique locale, le capital d'Alter Public est détenu par les collectivités de Maine-et-Loire), nous avons organisé un temps d'échanges qui nous a rapidement

Qu'est-ce que la collaboration avec Alter a apporté au projet ?

V.M. : « En bénéficiant des services d'Alter, nous disposons de toute l'ingénierie de projet, de la conception à la réalisation, tout en gardant le pouvoir de décision et d'arbitrage à tous les niveaux et à chaque grande étape, dans un cadre juridique clair où la commune demeure le maître d'ouvrage. Pour une commune de la taille de Bouchemaine, ce dispositif est adapté et idéal. Nous avons pu nous appuyer sur des ingénieurs, des juristes, des financiers, des professionnels expérimentés dans la conduite de projet de ce type. Nous avons aussi été accompagnés dans l'élaboration de nos dossiers de subventions. J'apprécie avec mes services la grande réactivité, l'adaptabilité, l'écoute, la capacité de conseil et l'efficacité de la collaboration avec Alter et ses équipes qui travaillent au service des élus et de la collectivité. Le fait de faire appel à une société comme Alter apporte de la compétence et de la sécurité ».

C.B. : « Alter nous a expliqué que pour bien construire, il fallait faire appel à un programmeur. Sans ce travail de recensement des besoins auprès de l'association gestionnaire du restaurant et de l'accueil périscolaire, de l'école, des parents et des usagers, nous aurions été moins précis dans la rédaction de notre marché. L'intervention d'un professionnel extérieur à la commune permet des propositions différentes. L'échange avec notre interlocuteur chez Alter est facile. Il nous fait part de son expérience. Nous avons, par exemple, visité ensemble des bâtiments déjà construits. Son analyse constructive nous permet à nous, élus, dont ce n'est pas le métier, de faire des choix éclairés. C'est rassurant de pouvoir s'appuyer sur des professionnels qui savent nous conseiller ».

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Des locaux au service du dynamisme local



Alter apporte des réponses multiples et adaptées aux besoins des collectivités locales en matière de locaux d'activités. Réhabiliter d'anciens commerces vacants ou des friches, construire ou rénover des cellules artisanales, commerciales ou tertiaires de proximité, font partie des missions du pôle Construction d'Alter.

Les collectivités peuvent solliciter les foncières Commerces & Centralités pour revitaliser leur centre-ville/bourg. Outils de redynamisation des cœurs de ville, les foncières ont été créées à l'initiative des collectivités, en partenariat avec la Banque des Territoires, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la foncière Anjou Maine et Alter.

Après la réalisation de diagnostics et d'études financières, la foncière fait l'acquisition de l'ensemble immobilier, puis engage la restructuration adaptée à la vétusté du bien. Il peut s'agir de travaux « simples » pour remettre le local en conformité (ex : locaux de l'ex-Astrée à Doué-en-Anjou, de l'ex-boucherie et de l'ex-boulangerie à Allonnes...) ou dans les cas plus complexes de travaux plus lourds (ex : Galerie saumuroise) voire d'une démolition-reconstruction (ex : la salle des Remparts à Chemillé-en-Anjou).



L'ex-boulangerie d'Allonnes va être réhabilitée pour accueillir un nouveau commerçant.

L'objectif reste le même: proposer des locaux prêts à être accueillis par des porteurs de projets privés en vue d'y installer leur activité commerciale de proximité.

L'option des bâtiments neufs

Dans d'autres cas, un emplacement inexploité s'avère stratégique pour implanter de nouvelles activités. C'est le cas à Mazé-Milon pour l'ensemble commercial « Les Arches » ou encore à Baugé-en-Anjou, qui verra la création de plusieurs cellules commerciales sur la route de Noyant. Ici, la solution retenue est la construction de bâtiments neufs pour accueillir de nouvelles activités économiques. Les équipes d'Alter assurent alors la maîtrise d'ouvrage complète de l'opération, la mise en location et le lien avec les preneurs des locaux.



A Baugé, le site de l'ancien Gamm vert, inoccupé depuis 2018, est devenu un nouvel espace commercial accueillant 4 activités.



Le salon de thé «Tasse noisette» à Montreuil-Bellay est le premier commerce réhabilité par la foncière Anjou Commerces et Centralités.

Les enjeux sont nombreux pour les collectivités en termes de bâtiments publics, mais il y a deux domaines où il n'existe pas de solution toute faite : la santé et le patrimoine. Zoom sur des projets accompagnés dans ces deux secteurs.

Ces dernières années, Alter est intervenue pour la réalisation de plusieurs projets dans le domaine de la santé. Dans ce secteur crucial en matière de service à la population, la construction de locaux parfaitement adaptés est un facteur déterminant pour l'accueil de nouveaux professionnels de santé.

De même les collectivités sont confrontées à la dégradation de leurs édifices historiques qui peut questionner leur devenir et leur usage (s'agissant des églises notamment). Grâce à l'expertise acquise, Alter peut les accompagner dans la restauration du patrimoine et des monuments historiques.

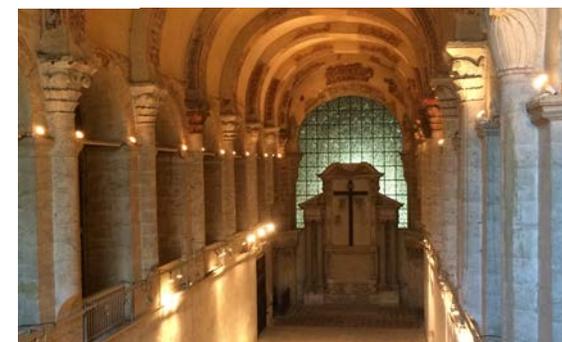
Patrimoine



Opération au long cours, la reconstruction du centre hospitalier de la Corniche angevine (CHCA) a débuté en janvier 2018 et s'est terminée en décembre 2023. En tant qu'hôpital de proximité, le CHCA propose une offre de soins polyvalents avec 219 lits.



Le manoir de Nozay à Monplaisir va être réhabilité et transformé en centre de santé au service de la population du quartier.



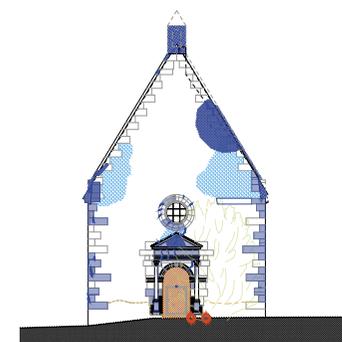
L'église abbatiale du Ronceray, classée monument historique va être restaurée pour la rendre accessible au public et accueillir des événements culturels.



Le nouveau centre de médecine nucléaire de Cholet a ouvert début décembre 2024. Porté conjointement par le CHU d'Angers et l'Institut de cancérologie de l'Ouest, il offre une expertise médicale publique aux habitants du bassin choletais.



Afin d'améliorer l'offre de services de proximité en matière de santé, la commune de Cantenay-Epinard a décidé de construire une maison de santé pluridisciplinaire (MSP). La première pierre a été posée vendredi 20 décembre 2024.

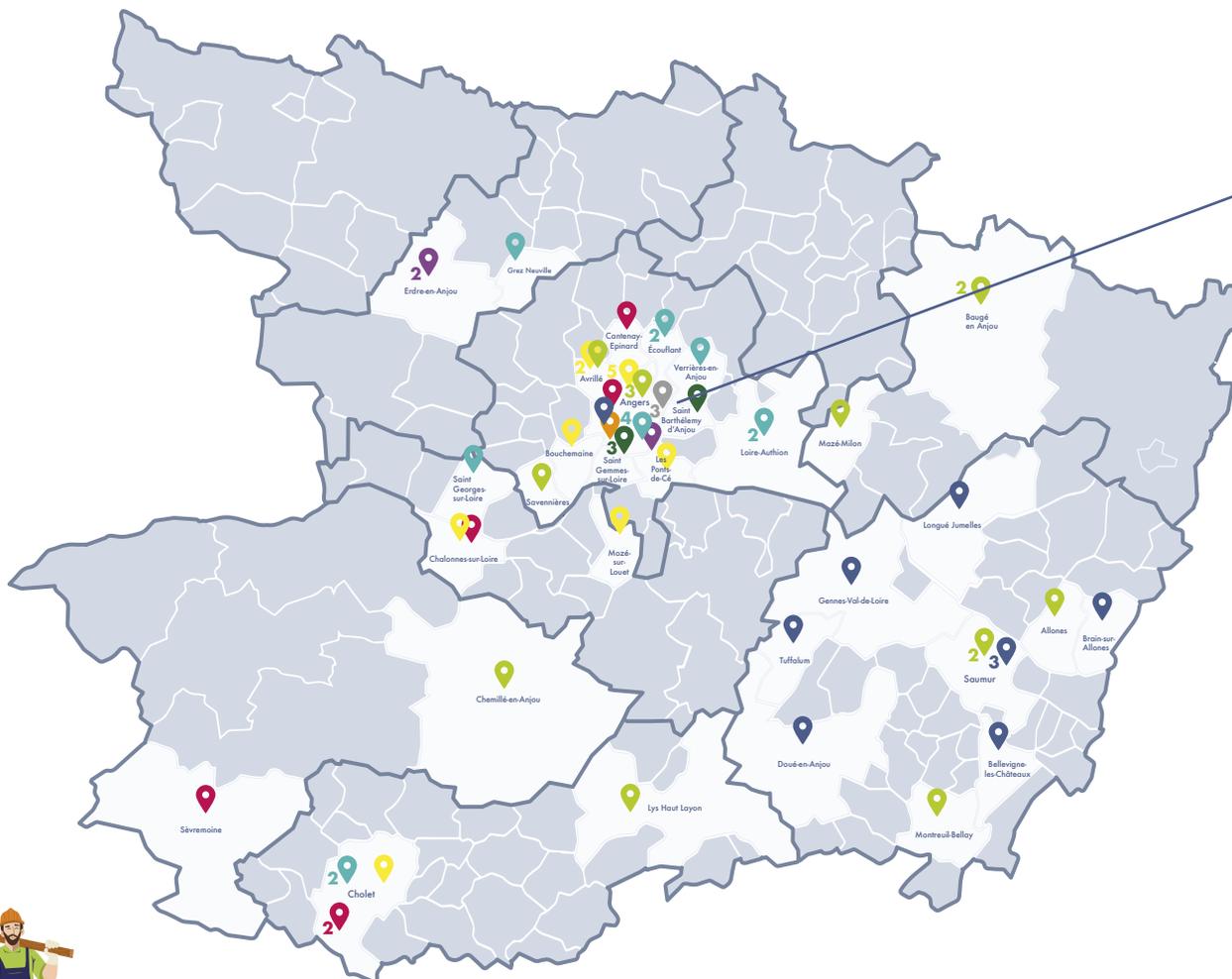


Le SIEM (Syndicat intercommunal d'énergie de Maine-et-Loire), souhaite restaurer la chapelle Beuzon à Écouflant, inscrite aux Monuments historiques et créer une extension pour en faire une salle de réunion et de réception.

2014-2024

62 équipements en 10 ans dans tous les secteurs

L'expertise que peut apporter Alter aux collectivités ne porte pas sur le type de bâtiment à construire, mais sur la méthodologie mise en œuvre pour y parvenir. Le rôle des responsables d'opérations est de faire en sorte que chaque intervenant réalise sa mission au bon moment pour garantir la livraison de l'équipement dans le respect de la qualité, du coût et du délai.



- 13 bâtiments commerciaux
- 10 bâtiments industriels
- 11 bâtiments tertiaires et administratifs
- 4 bâtiments scolaires
- 1 centre de secours
- 11 équipements de loisirs
- 4 opérations de logements
- 5 maisons de retraites et bâtiments hospitaliers



www.anjouloireterritoire.fr   

ACTEURS - N°12 - Janvier 2025

Rédaction : Service communication
Diffusion : numérique et tirage à 300 exemplaires
Mise en page : RIVACOM