

CCI Nantes – Saint-Nazaire

Construction d'une extension pour l'école « IA » à Savenay (44)

PROGRAMME



Avril 2025

SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------|----|
| 1_ AMBITION & OBJECTIFS | 3 |
| 2_ CONTEXTE & COMMANDE | 4 |
| 1) Historique de l'opération globale | |
| 2) Repositionnement stratégique | |
| 3_ PRINCIPES D'IMPLANTATION | 6 |
| 1) Emprise | |
| 2) Traitement | |
| 3) Autorisation | |
| 4_ DONNEES PROGRAMMATIQUES | 9 |
| 1) Besoins fonctionnels | |
| 2) Connexion au bâtiment réalisé | |
| 3) Un seul bâtiment à terme | |
| 4) Réseaux, terrains et extérieurs | |
| 5_ CONTRAINTES OPERATIONNELLES | 13 |
| 1) Calendrier | |
| 2) Gouvernance | |
| 3) Budget | |
| 4) Annexes | |

1_AMBITION & OBJECTIFS

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes St-Nazaire (CCI) est un acteur clé du développement économique du territoire. Créée pour porter la voix des entreprises et accompagner leur croissance, la CCI a aussi une mission de gestion d'équipements et de développement des compétences par la formation.

Opérateur historique de formation, avec plus de 10 000 étudiants et apprentis à l'échelle du groupe, la CCI accompagne plusieurs de ses écoles dans leurs solutions immobilières.

L'école Intelligence Apprentie (IA), filiale de la CCI de Nantes St-Nazaire, est ainsi un centre de formation par apprentissage implanté à Nantes, St-Nazaire, La Roche-Sur-Yon, Les Sables d'Olonne, Savenay et Pornic.

Elle forme depuis plus de 40 ans aux métiers du commerce et de la vente, du CAP au Bac+5, dans les domaines de la relation client, de l'immobilier, la sécurité, la fleuristerie, la pharmacie, le e-commerce, les ressources humaines et l'assistanat.

Son implantation sur la commune de Savenay, depuis 2022, a connu plusieurs évolutions et une nouvelle phase du projet global s'engage aujourd'hui : une première partie de l'école définitive vient d'être livrée, il s'agit désormais de lui réaliser une extension, objet de cette consultation.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la CCI Nantes – Saint-Nazaire.

Les grands objectifs du projet sont les suivants :

1 / **Répondre aux besoins fonctionnels de l'IA** : salles de cours, local stockage, local ménage, sanitaires.

2 / **Réaliser une extension qui mutualise au maximum les ouvrages et équipements construits et qui valorise le site** : mutualisation des circulations horizontales et verticales, des organes électriques, des aménagements extérieurs...

3 / **Tenir le budget alloué**, ferme et définitif, comme **tenir l'objectif de livraison** pour assurer la rentrée scolaire de septembre 2026

2_CONTEXTE & COMMANDE

1) Historique de l'opération globale

L'association GIPAFOC-IA, plus connue sous le nom « Intelligence Apprentie », forme plus de 2 000 apprentis en Loire-Atlantique sur 7 sites de formation.

L'IA a pour ambition de :

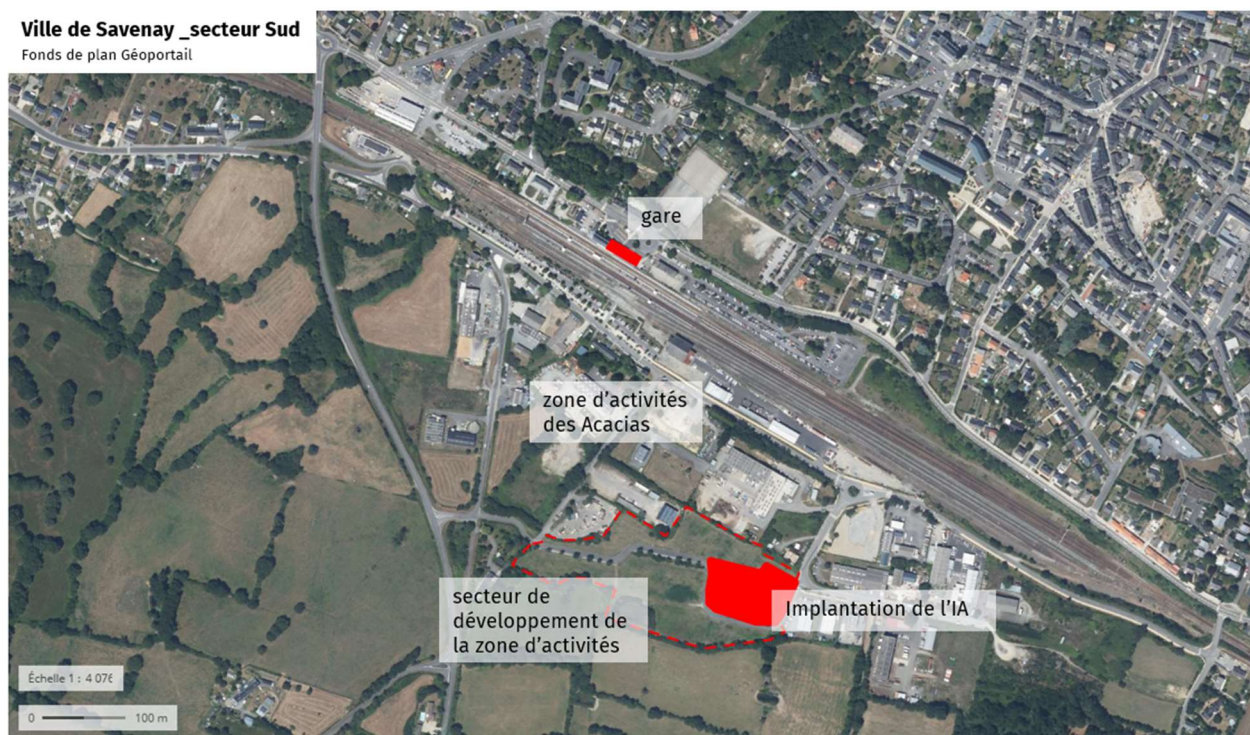
- Répondre aux besoins de qualifications et compétences des acteurs économiques du territoire
- Proposer une offre de formation en adéquation avec les attentes des entreprises et des apprenants
- Former avec succès des apprentis rapidement opérationnels et durablement insérables sur le marché de l'emploi, dans un souci de qualité et de relations de travail sereines

Forte d'une évolution de ses effectifs, en constante augmentation depuis 2013, et d'une volonté de se développer dans des pôles urbains intermédiaires, l'IA a engagé en 2022 un projet d'implantation sur le territoire de Savenay.

Avec le concours de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et de la Ville de Savenay, un terrain est ainsi identifié à l'été 2022 pour concrétiser une première ouverture, avec une quarantaine d'apprentis, dès le mois de septembre 2022.

Le site est situé 2 rue des Frênes à Savenay, au sud de la zone d'activités des Acacias et de la gare de Savenay, au cœur d'une zone en développement.

Le projet de l'IA constituait, et constitue toujours, un premier marqueur de l'image de l'aménagement du secteur sud de la zone des Acacias.



Pour tenir l'échéance 2022, seule une solution modulaire, par le biais d'Algecos, a pu être mise en œuvre.

Ces Algecos sont toujours présents sur site.

Pour autant des réflexions pour une solution immobilière pérenne ont été engagées et ont permis la pose d'un Permis de Construire en 2023 pour la construction d'un bâtiment définitif qui héberge les fonctionnalités collectives et administratives de l'établissement.

A ce jour, l'implantation de l'IA à Savenay se présente donc de la manière suivante :

- 1) 5 salles de cours, un local de stockage et des sanitaires, logés dans les Algecos
- 2) Un foyer, une salle de réunion, l'accueil et des bureaux, dans un bâtiment définitif de 286 m² SP en R+1
- 3) Des aménagements extérieurs et paysagers, sur l'ensemble du foncier.

Le projet mis au point en 2023 et 2024 prévoyait de retirer les Algecos et de les remplacer par une construction modulaire en lieu et place, soit une construction en rez-de-chaussée de modulaires RE2020 qui s'étaient sur toute la partie Est du site.

Toutefois, la CCI Nantes – Saint-Nazaire et sa filiale IA ont évolué dans leurs réflexions compte-tenu d'un contexte budgétaire de plus en plus tendu, et l'intérêt général comme les nouveaux usages nous obligent aujourd'hui à faire évoluer certains éléments du projet.

2) Repositionnement stratégique

La solution de déployer sur toute la parcelle une construction modulaire n'apparaît plus, aujourd'hui, comme une solution appropriée car elle mobilise trop de foncier d'une part et oblige un fonctionnement en deux bâtiments distincts d'autre part.

La CCI Nantes – Saint-Nazaire et sa filiale IA souhaitent donc réaliser une extension en dur à la construction nouvellement livrée afin de **maximiser les mutualisations possibles (ascenseur, escaliers, fluides...) et rationaliser le besoin en foncier, et ce afin d'assurer un fonctionnement optimal de cet équipement tout en minimisant ses coûts de fonctionnement.**

L'objectif principal du projet est donc de pouvoir libérer le site des Algecos en place en réalisant une extension au bâtiment définitif. Il y a 3 objectifs à ce repositionnement :

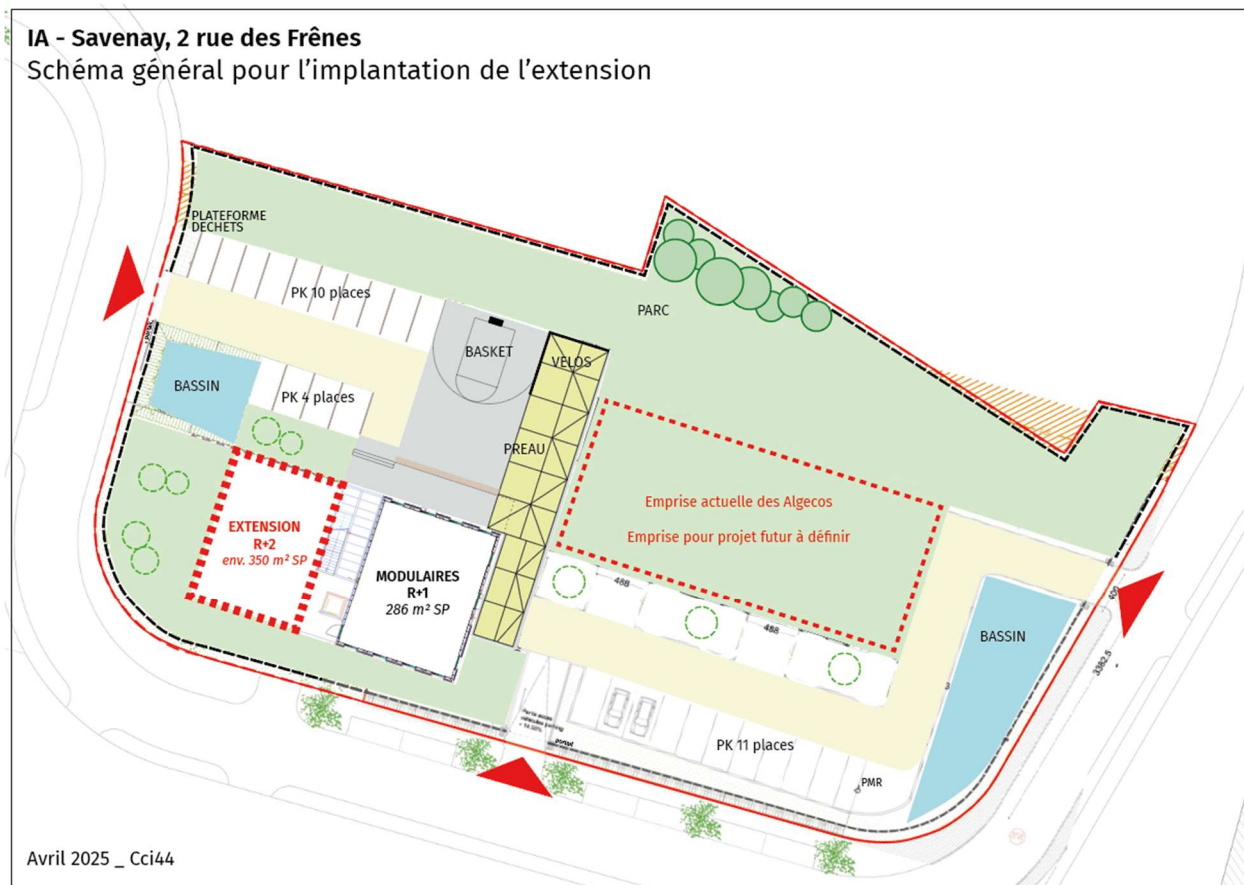
- 1) Faciliter le transfert et l'agrandissement des surfaces (davantage de salles de cours et plus grandes, moins de difficultés logistiques sur l'exploitation)
- 2) Valorisation du site (bâtiment neuf au lieu des vieux Algecos)
- 3) Optimisation des coûts de fonctionnement (rationalisation foncière et un seul bâtiment)

La CCI Nantes – Saint-Nazaire et sa filiale IA ont donc pris la décision, au titre de l'intérêt général, de modifier l'autorisation d'urbanisme obtenue et la stratégie d'aménagement du site et, ainsi, de lancer la présente consultation de maîtrise d'œuvre.

3_PRINCIPES D'IMPLANTATION

1) Emprise

Le schéma général du projet, à stade, est le suivant :



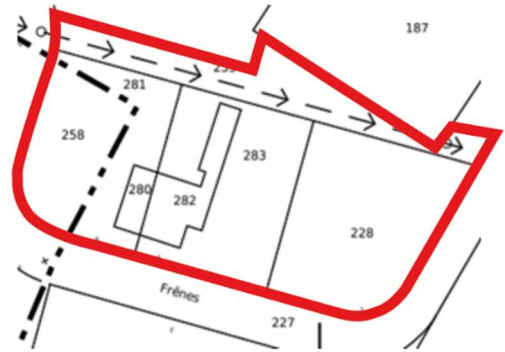
Le projet d'extension, objet de la présente consultation, est matérialisé par les pointillés rouges épais. L'implantation doit ainsi :

- 1) Reprendre les alignements du bâtiment réalisé, avec une largeur d'environ 14 m
- 2) Se connecter au bâtiment réalisé via la coursive extérieure, laquelle accueille ascenseur et escalier
- 3) Se développer en R+2, cette hauteur étant estimée plus pertinente par la CCI, l'IA et la CCES, que l'affirmation d'un épannelage en R+1
- 4) Modifier le moins possible les espaces extérieurs qui sont en voie d'achèvement : pas d'impact sur les accès au terrain ni sur les stationnements ni sur les espaces verts

A terme, une nouvelle construction pourra voir le jour sur la partie Est du site une fois le terrain libéré des Algecos en place, mais l'évacuation des Algecos tout comme cette construction est hors champ de la mission de la maîtrise d'œuvre.

Ainsi, pour la mission de maîtrise d'œuvre :

- Le périmètre de réflexion, d'études et d'autorisation porte sur la totalité de l'unité foncière
- Le périmètre de l'extension bâtie et des aménagements se limite au droit du volume à construire



Extrait plan cadastral à jour >

Actuellement, les règles du PLU en vigueur ne permettent pas de dépasser les 9m et ne permettent donc pas la réalisation d'un gabarit en R+2 connecté au bâtiment réalisé.

Toutefois et de concert avec les services de la CCES, il est prévu que le projet de l'extension soit analysé sur les règles du PLUi qui vient d'être arrêté par la Communauté de communes.

Ces règles prévoient notamment une augmentation de la hauteur admissible sur la zone en question.

Considérant ainsi que la volumétrie en R+2 paraît plus intéressante :

- Sur le plan architectural et urbain,
- Pour limiter l'emprise au sol du futur bâtiment,
- Pour maximiser l'usage de l'escalier et l'ascenseurs construits qui montent à R+2

Le projet devra être réalisé avec cette donnée d'entrée.

Avec 6 salles de cours qui constituent plus de 90% des besoins fonctionnels de l'extension, une hauteur en R+2 est aussi une manière de maximiser la rationalisation de l'extension : espaces limités au strict minimum, emprise au sol minimisée, hauteur maximisée, possible duplication de 3 niveaux quasi-identiques...

Et ce dans un objectif de maîtrise des coûts et de respect du budget.

2) Traitement

Sur le plan architectural, les échanges avec la CCES ne prescrivent pas de matériaux ou de matérialités, ou encore l'obligation d'un traitement des façades dans la continuité de l'existant.

Les intangibles du projet d'extension devront être :

- Une structure bois
- Un traitement qualitatif de l'ensemble des façades, qui pourra s'entendre aussi bien en dialogue qu'en rupture avec le bâtiment réalisé mais qui devra **être étudié et arrêté en concertation avec les services de la CCES autant qu'avec la CCI et l'IA**
- Une optimisation de la distribution.

3) **Autorisation**

Depuis 2022, le territoire d'Estuaire & Sillon est engagé dans une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal.

Ce PLUi vient d'être arrêté pour un objectif d'approbation en décembre 2025.

Cette évolution du PLU vient donc percuter le projet d'implantation de l'IA sur Savenay car le PC obtenu a été délivré sur les règles du PLU en vigueur mais le projet d'extension risque fort d'être délivré sur les règles du PLUi.

C'est même une nécessité pour réaliser un projet en R+2.

De plus, le Permis de Construire obtenu ne pouvant pas être clôturé tant que les Algecos sont en place, et ceux-ci ne pouvant pas être évacués tant que l'extension n'a pas été réalisée, l'autorisation d'urbanisme requise pour le projet d'extension sera probablement un Permis de Construire Modificatif.

Par conséquent, le projet d'extension devra avoir le moins d'impact possible sur les aménagements déjà réalisés au risque de devoir revenir sur des ouvrages neufs.

La CCI, qui présente également une qualité de Personne Publique Associée, échange étroitement avec les services de la Communauté de Communes pour verrouiller, autant que possible, le projet d'extension en limitant les impacts du PLUi sur les principes d'implantation du projet.

Ainsi les règles relatives à l'implantation, la hauteur, mais aussi les clôtures, le stationnement... ne devraient pas avoir d'impact sur le projet d'extension tel que défini.

Par conséquent, si les travaux proprement dit de l'extension devront se limiter autant que possible au volume bâti, pour autant l'autorisation d'urbanisme à déposer pour le projet d'extension devra porter sur la totalité de l'unité foncière et acter le retrait des Algecos.

Voilà pourquoi le projet d'extension, nonobstant les contraintes décrites dans les pages suivantes, est évalué comme un volume simple, compact, rationnel, limité et circonscrit aux seuls besoins fonctionnels de l'exploitant.

C'est aussi pour penser le projet dans une économie de moyen et maximiser la maîtrise des coûts : le budget de l'opération est limité et ne doit pas être dépassé.

4_DONNEES PROGRAMMATIQUES

1) Besoins fonctionnels

Le bâtiment réalisé n'a pas vocation à être modifié : il abrite déjà accueil, foyer/caféteria, bureaux, salle de réunion, locaux techniques. La présente opération doit donc transférer et agrandir les fonctions des Algecos.

Les besoins fonctionnels identifiés avec l'IA sont :

- **Salles de cours** ⇒ 6 salles de cours de 24 apprentis + 1 formateur

Ces salles devront être fonctionnelles et adaptées aux différentes pratiques pédagogiques de l'école IA laquelle forme de plus en plus en « mode projet ». Elles devront être conçues de manière à garantir une atmosphère propice à l'enseignement, notamment par l'attention portée à l'acoustique, la lumière naturelle, un sol de bonne résistance, et les dispositions électriques suivantes :

- 24 PC16A par salle, disposées en périphérie, afin d'alimenter les équipements personnels des apprentis
- Un « mur pédagogique » qui doit accueillir : un tableau en triptyque (longueur ouverte de 4m) + une zone de projection (sur tableau par VPI vidéoprojecteur interactif nécessitant 1PC16A + 1RJ45) + le poste du formateur qui comprend un bloc de 4PC+1RJ45

En termes de superficie et selon l'expérience observée sur d'autres sites IA, une **Surface Utile de 45 m²** est considérée comme satisfaisante pour une classe de 24 apprentis.

- **Sanitaires** ⇒ un sanitaire (mixte) par niveau

Chaque niveau du bâtiment final doit être équipé d'un sanitaire PMR puisqu'un ascenseur desservira chaque niveau du bâtiment et de son extension. Il y a déjà un PMR au RDC.

La distribution finale sera arrêtée au cours des études de conception mais à stade il semble pertinent de prévoir 3 sanitaires dans l'extension, 1 par niveau, avec des PMR dans les étages.

- **Local stockage** ⇒ un local de stockage destiné à accueillir le matériel sportif

Un local de 10 m² environ, pensé en RDC afin de permettre un accès direct et facilité depuis l'extérieur et une organisation fonctionnelle du matériel sportif.

- **Local ménage** ⇒ transfert de celui existant dans les Algecos.

Un local d'environ 2 m² destiné à accueillir les équipements ménagers pour l'entretien de l'ensemble du site. Point d'eau à prévoir.

Toutes les réglementations constructives applicables (ventilation, éclairage, etc.) devront également être respectées.

De telle sorte que le tableau de surface utile se présente comme suit :

Besoins programmatiques de l'extension

| Typologie | SU | Q | SUT |
|-----------------|----|---|------------|
| Salles de cours | 45 | 6 | 270 |
| Sanitaire | 4 | 3 | 12 |
| Local stockage | 10 | 1 | 10 |
| Local ménage | 2 | 1 | 2 |
| | | | 294 |

La surface plancher prévisionnelle correspondante, estimée par le maître d'ouvrage, est 350 m².

2) Connexion au bâtiment réalisé

Le bâtiment réalisé s'élève sur 2 niveaux, il a fait l'objet d'une construction hors site, et la totalité des aménagements extérieurs est en voie d'achèvement.



Sur son flanc Ouest, une coursive abritant escalier métallique et ascenseur a été réalisée par une structure bois en douglas, indépendante.

Le principe de connexion à l'existant est donc de se raccorder sur la coursive réalisée afin de mutualiser l'escalier et l'ascenseur qui montent tous deux à R+2.

Il faudra ainsi veiller tout particulièrement :

- Le rattrapage des altimétries des planchers
- Les découpes nécessaires dans le garde-corps
- Les possibilités de passage, en sortie de l'escalier et sous les palées de stabilité
- La fluidité des circulations et le respect de la réglementation accessibilité

De plus cette coursive et l'ascenseur devront également faire l'objet de travaux de couverture, dans un triple objectif :

- Améliorer le confort des utilisateurs : aujourd'hui en cas d'intempéries les usagers ne peuvent pas changer de niveau tout en restant abrités
- Améliorer le traitement architectural du bâtiment : notamment par l'englobement de la gaine de l'ascenseur qui dépasse fortement en toiture du bâtiment existant et qui ne convient pas aux services de la communauté de communes
- Répondre à la réglementation : l'ascenseur doit être protégé des intempéries

Cette « couverture » pourrait être réalisée par un porte-à-faux sur le projet d'extension afin d'éviter des reprises de charge sur la structure bois réalisée, dans l'idéal la CCI et l'IA souhaitent une couverture totale de la coursive.

3) Un seul bâtiment à terme

Le bâtiment définitif réalisé est déclaré comme un ERP de 5^e catégorie avec un effectif public inférieur à 180 personnes.

Le projet d'extension, qui consiste principalement à transférer les fonctionnalités présentes dans les Algecos, est sans impact sur cette catégorie.

Effectifs

| Typologie | P | Q | QT |
|-----------|----|---|------------|
| Public | 24 | 6 | 144 |
| Personnel | 29 | 1 | 29 |
| | | | 173 |

En effet l'effectif public maximal simultané du bâtiment à terme sera de 144 personnes, dont 96 dans les étages, ce qui permet de rester dans la 5^e catégorie de la réglementation ERP (pas de cumul d'effectifs avec les espaces communs)

Il y aura donc bien un seul ERP et un seul bâtiment au final.

Là encore les équipements du bâtiment réalisés sont prévus pour être étendus :

- Le TGBT, situé au RDC, est prévu pour admettre 60 kVA et il y a un départ en attente pour l'extension
- L'alarme SSI et la centrale intrusion seront étendues
- La baie VDI est suffisante pour y relier les nouvelles prises RJ45

En revanche l'extension devra être autonome sur le plan des CVC.

Relativement à la sécurité incendie, l'escalier existant comptera comme un dégagement, de 1UP au R+2 et de 2UP dans les niveaux inférieurs.

L'extension devra donc :

- Au RDC, avoir ses propres dégagements sur l'extérieur,
- Dans les étages, l'escalier central constituera un dégagement mais celui-ci ne sera pas suffisant, un second escalier toute hauteur de 1UP devra être créé dans l'extension.

Nos échanges avec le bureau de contrôle missionné pour la présente opération indiquent qu'un simple escalier colimaçon extérieur de 1UP serait suffisant.

Toutefois le traitement, l'emplacement et l'utilisation de cet escalier seront arrêtés en phase ESQ, selon qu'il est situé ou non dans le volume bâti et selon qu'il constitue seulement un ouvrage d'évacuation ou également un ouvrage de confort dans la distribution du bâtiment.

4) Réseaux, terrain et extérieurs

Relativement aux réseaux extérieurs et au terrain, la CCI a donc une bonne connaissance des sujétions et problèmes pouvant se présenter du fait des opérations précédentes :

- Les fondations superficielles seront proscrites considérant un contexte géotechnique peu favorable (remblais jusqu'à 1 à 2,50m de profondeur et couche de sable en-dessous). Le bâtiment réalisé est fondé avec des pieux à la tarière creuse de 42cm, descendus à environ 3 mètres de profondeur, surmontés par des massifs BA de 60x60x60
- Les réseaux télécomm et électricité seront tirés depuis le bâtiment existant, les réseaux EP et EU seront à raccorder aux regards en limite de propriété sud. Pas de nouveaux branchements/raccordements à prévoir avec les concessionnaires
- Un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression exploité par GRTgaz cisaille la totalité du site d'est en ouest, au nord de celui-ci. Une étude de compatibilité, favorable, avait déjà été diligentée par le maître d'ouvrage. Le gabarit de l'extension ne contrevient pas aux dispositions de l'autorisation obtenue. Si nécessaire, le maître d'ouvrage conduira une nouvelle étude en amont du dépôt du PC
- Des enseignes vont prochainement être apposées sur l'entrée et la façade Est du bâtiment réalisé, il conviendra, en cohérence avec celles-ci, de mettre au point une enseigne sur la façade Ouest du bâtiment
- Enfin tous les aménagements paysagers représentés sur le schéma de la page 6 sont prévus dans l'opération en voie d'achèvement du bâtiment réalisé. Stationnements, ouvrages hydrauliques, espaces paysagers, etc.... Il restera toutefois d'éventuelles reprises de ces espaces suite au chantier de l'extension, si nécessaire, et les plantations d'arbres pour lesquelles nous attendons la réalisation de l'extension
- Dernier point, le terrassement du bâtiment réalisé a révélé des plaques fibrociment contenant de l'amiante enfouies dans le sol, plaques qui ont été cassées par les travaux. Ces terres polluées sont en cours d'évacuation dans les meilleurs délais. Le risque de retrouver une nouvelle pollution est très limité mais, si toutefois un aléa se présentait, le maître d'ouvrage prendra alors évidemment les dispositions qui s'imposent.

5_CONTRAINTES OPERATIONNELLES

1) Calendrier

L'objectif est une réception des travaux au plus tard fin août 2026 afin de minimiser les nuisances sur les apprentis en période scolaire.

La CCI propose les deux objectifs ci-dessous :

- Dépôt du Permis de construire modificatif en septembre 2025 pour une délivrance en janvier 2026, après approbation du PLUi
- Démarrage des travaux au plus tard février 2026

2) Gouvernance

La CCI Nantes St-Nazaire sera le maître d'ouvrage du projet d'extension.

Les phases d'études feront l'objet d'une validation qui associera l'IA, exploitant, et la Communauté de Communes Estuaire et Sillon afin notamment de faciliter le lien avec les services instructeurs. Des réunions de travail intermédiaires seront à prévoir.

Le Bureau de Contrôle est déjà associé à l'élaboration du projet.

3) Budget

L'enveloppe allouée au coût de travaux est de 800 000 € HT.

Cette enveloppe inclut la totalité des dépenses nécessaires aux installations de chantier, terrassement, adaptation des VRD, toute incidence liée aux études de sols, toute obligation et tout équipement lié à la réglementation ERP, tous les coûts liés à la connexion de l'extension au bâtiment existant, le coût de la casquette décrite en page 11 ainsi que les coûts de reprise des espaces extérieurs au besoin, enfin les enseignes et la signalétique.

De telle manière à ce que seuls le mobilier et les équipements audiovisuels ne soient pas compris dans le coût des travaux.

Le montant est ferme et définitif, il s'agit d'un maximum.

4) Annexes

- Permis de Construire obtenu
- DOE du bâtiment construit LOT MODULAIRES + LOT CHARPENTE

Le titulaire bénéficiera d'éléments complémentaires, notamment relevé de géomètre, l'ensemble des DOE TCE et les livrables produits par la maîtrise d'œuvre du bâtiment construit.