



**ETUDE DE PROGRAMMATION D'UN
EQUIPEMENT CULTUREL**

SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES CULTURELLES

PHASE 2

Le 05/11/2009



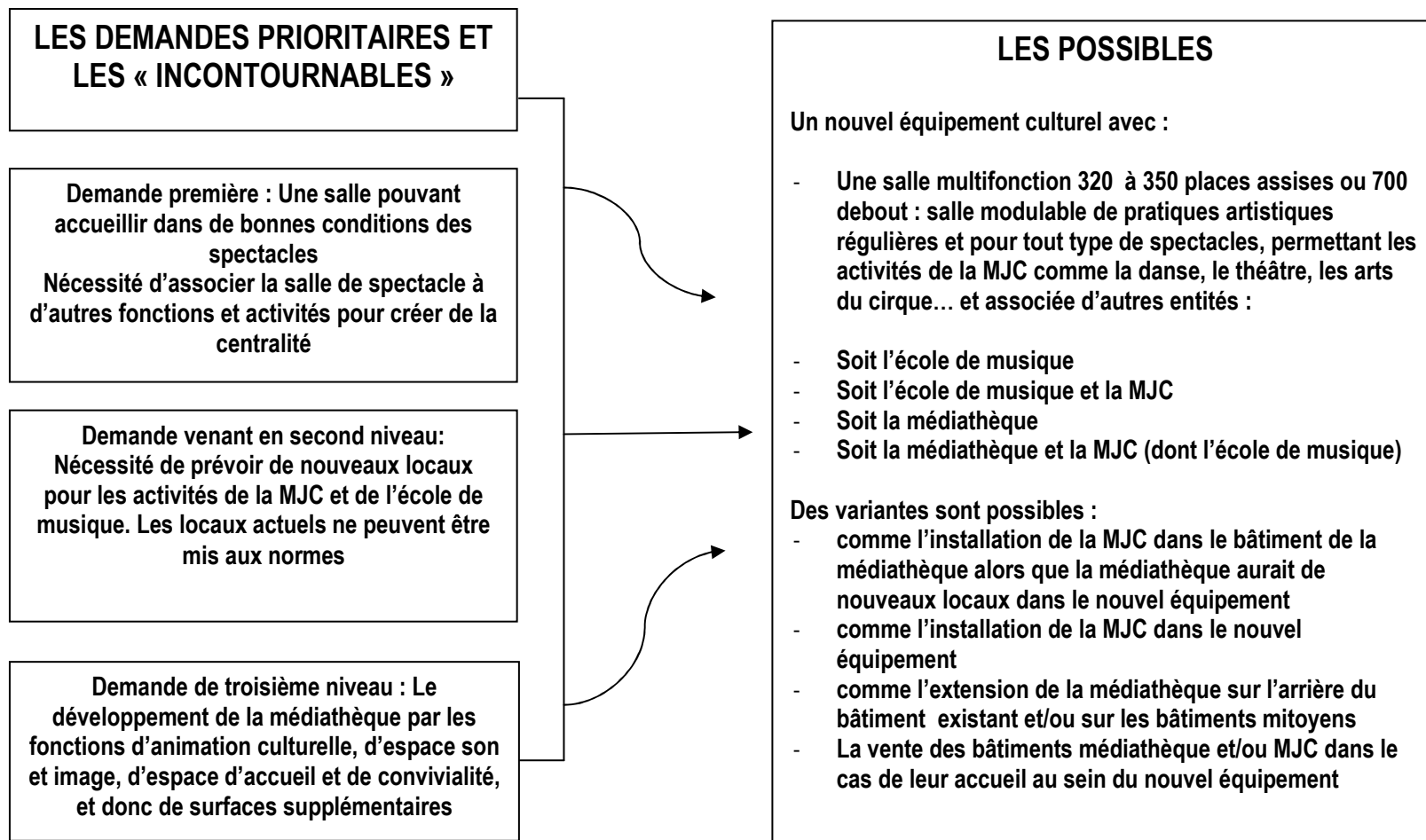
IDA concept 17 rue Pelleport 75020 PARIS - Tél : 01 48 04 03 24 - Courriel : contact@idaconcept.fr - www.idaconcept.fr

SOMMAIRE

1. LES CONCLUSIONS DE LA PHASE 1 « ETUDES DES BESOINS »	4
2. LES DIFFERENTS SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT	7
2.1 LE SCENARIO 1 : « SALLE MULTIFONCTION + ECOLE DE MUSIQUE »	8
2.1.1 SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL	8
2.1.2 LES FONCTIONS D'ACCUEIL	9
2.1.3 LES FONCTIONS EXPRESSION ET DIFFUSION	10
2.1.4 LES FONCTIONS MUSICALES	11
2.1.5 LES FONCTIONS LOGISTIQUES ET TECHNIQUES	11
2.1.6 LES ACTIVITES POSSIBLES DANS LES LOCAUX	12
2.1.7 LES COUTS TRAVAUX ET OPERATION	12
2.2 LE SCENARIO 2 – « SALLE MULTIFONCTION + ECOLE DE MUSIQUE + MEDIATHEQUE »	13
2.2.1 SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL	13
2.2.2 LES ESPACES/ACTIVITES D'ACCUEIL	14
2.2.3 LES FONCTIONS EXPRESSION ET DIFFUSION	15
2.2.4 LES FONCTIONS MUSICALES	16
2.2.5 LES FONCTIONS LIEES A LA LECTURE PUBLIQUE	16
2.2.6 LES FONCTIONS LOGISTIQUES ET TECHNIQUES	17
2.2.7 LES ACTIVITES POSSIBLES DANS LES LOCAUX	17
2.2.8 LA RELOCALISATION DE LA MJC DANS LES LOCAUX DE LA MEDIATHEQUE ACTUELLE	18
2.2.9 COUTS TRAVAUX ET OPERATION	19
2.3 LE SCENARIO 2 BIS : « SALLE MULTIFONCTION + ECOLE DE MUSIQUE + MJC »	20
2.3.1 SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL	20
2.3.2 LES ESPACES/ACTIVITES D'ACCUEIL	21
2.3.3 LES FONCTIONS EXPRESSION ET DIFFUSION	22
2.3.4 LES FONCTIONS MUSICALES	23
2.3.5 LES FONCTIONS SOCIOCULTURELLES MJC	23

2.3.6	LES FONCTIONS LOGISTIQUES ET TECHNIQUES	24
2.3.7	LES ACTIVITES POSSIBLES DANS LES LOCAUX	25
2.3.8	COUTS TRAVAUX ET OPERATION	26
2.4	LE SCENARIO 3 : « SALLE MULTIFONCTION + ECOLE DE MUSIQUE + MJC + MEDIATHEQUE »	27
2.4.1	SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL	27
2.4.2	LES ESPACES/ACTIVITES D'ACCUEIL	28
2.4.3	LES FONCTIONS EXPRESSION ET DIFFUSION	29
2.4.4	LES FONCTIONS MUSICALES	30
2.4.5	LES FONCTIONS LIEES A LA LECTURE PUBLIQUE	30
2.4.6	LES ATELIERS DE LA MJC	31
2.4.7	LES FONCTIONS LOGISTIQUES ET TECHNIQUES	31
2.4.8	COUTS TRAVAUX ET OPERATION	32
2.5	ANALYSE COMPAREE MULTICRITERES DES DIFFERENTS SCENARIOS	33

1. LES CONCLUSIONS DE LA PHASE 1 « ETUDES DES BESOINS »



La salle multifonction à une double vocation : elle est dédiée aux pratiques artistiques (théâtre, arts du cirque...) et aux spectacles. Il s'agit d'une salle à plat, totalement amovible et sécable en 2 salles si besoin.

Les scénarios présentés ci-après prennent tous comme lieu d'implantation du futur équipement, la place du marché en liaison avec le parc du Boulard ; néanmoins les données présentées pour la nouvelle construction (surfaces et schéma fonctionnel) sont valables quelque soit le site d'implantation.

➤ Les principes de la salle multifonction

La salle multifonction (pratiques artistiques et diffusion), serait du type espace scénique intégré (salle et plateau scénique dans le même volume), et « salle à plat », (plateau scénique au même niveau que le parterre).

Afin de pouvoir accueillir une diversité de manifestations les gradins seraient rétractables. Deux configurations sont ici possibles :

- Gradins installés pour 300 à 350 places assises (spectateurs en configuration frontale par rapport à la scène)

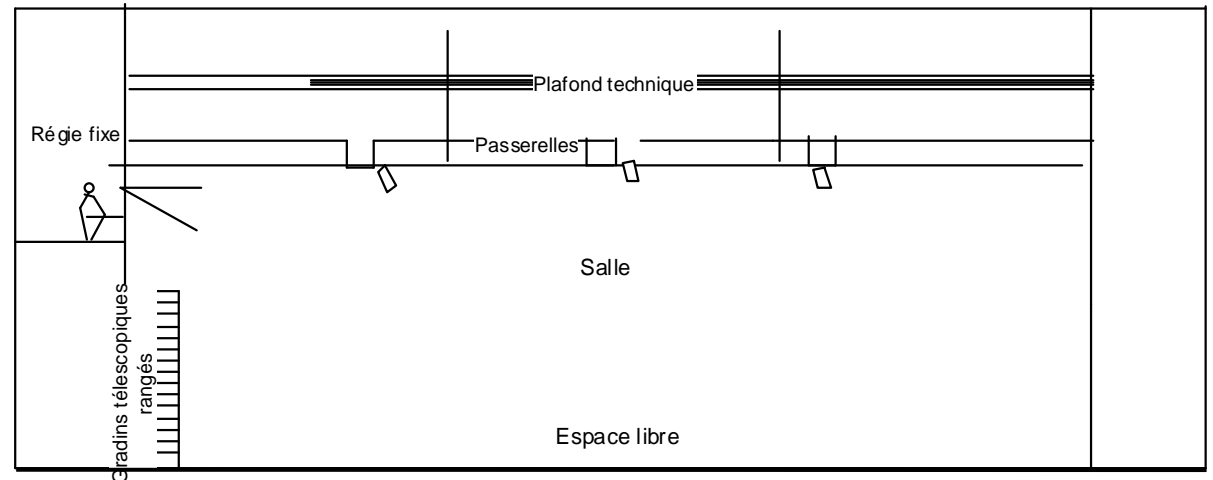
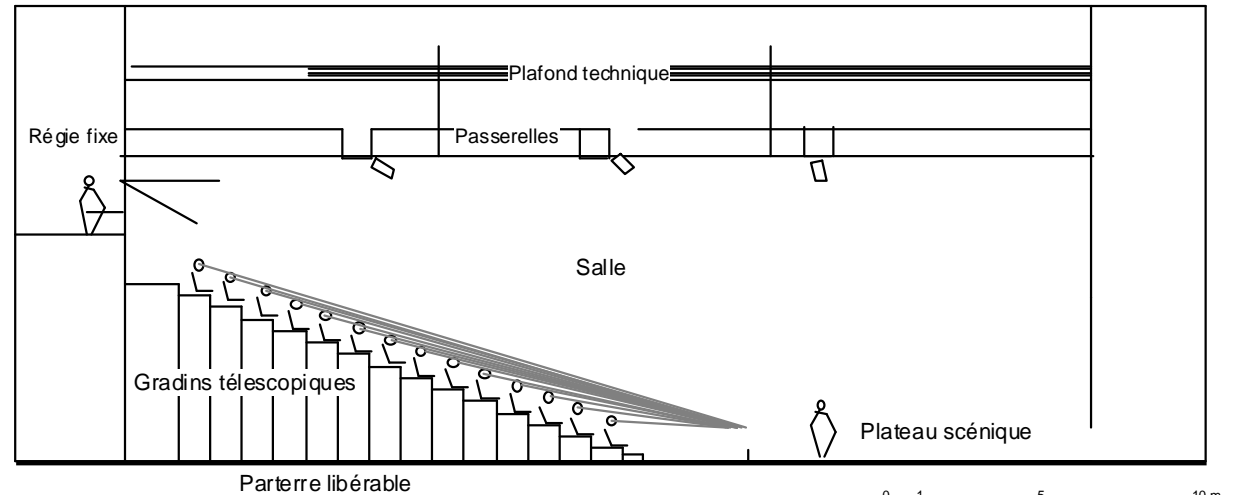
- En configuration gradins rangés dégageant un grand espace libre ; la salle peut recevoir :

- une ou plusieurs scènes réalisées avec des praticables pouvant être disposées au niveau de l'espace scénique habituel ou bien au centre de la salle...

- 700 personnes debout

- ou bien restée totalement dégagée pour des activités nécessitant un grand espace

- ou bien être divisée en 2 salles pour des activités

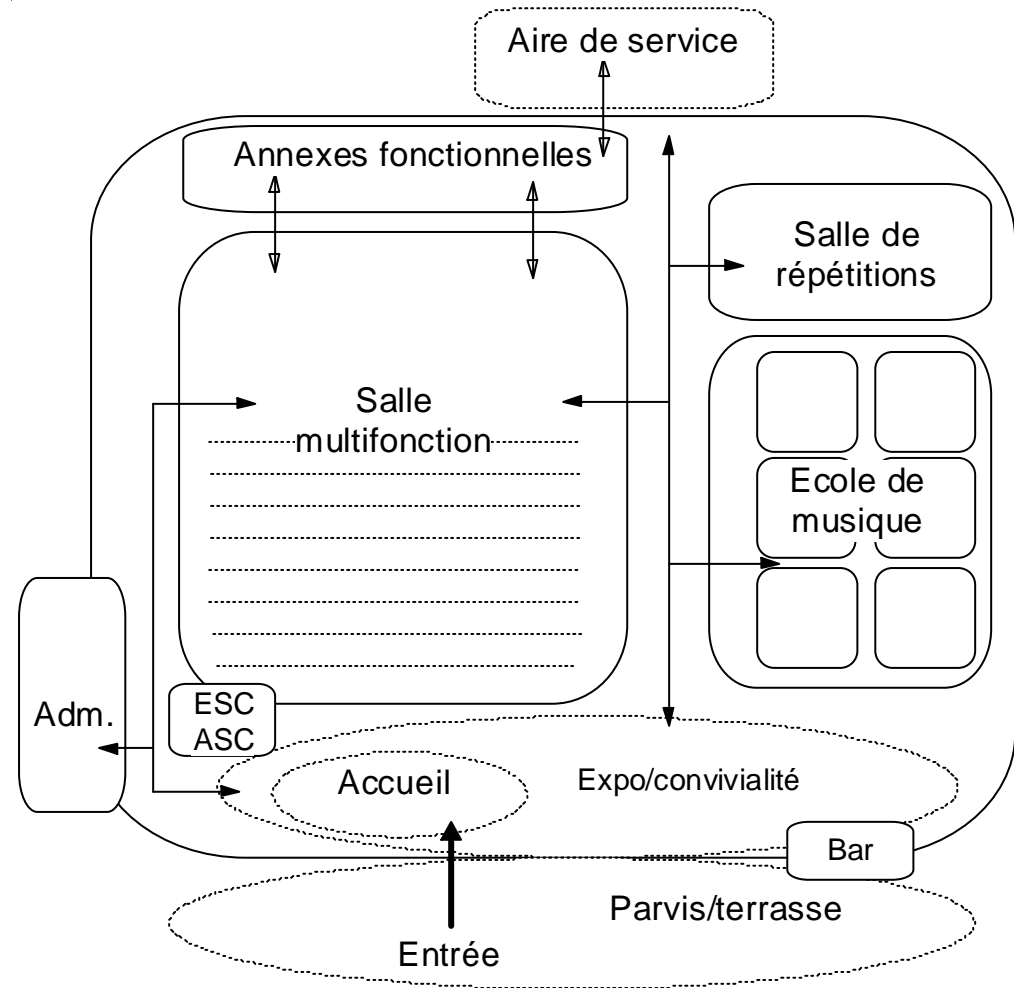


2. LES DIFFERENTS SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

2.1 Le SCENARIO 1 : « Salle multifonction + Ecole de musique »

Ce scénario propose la création d'une salle multifonction associée à une école de musique. Une variante serait d'intégrer aux espaces d'accueil du centre culturel un espace image et sons ou bien un espace actualités/périodiques géré par la médiathèque.

2.1.1 Schéma fonctionnel général



2.1.2 Les fonctions d'accueil

ESPACES/ACTIVITES D'ACCUEIL	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
A1 Hall d'accueil	165	A1.1 Accueil	22	Banque d'accueil	7
				Bureaux accueil/secrétariat et sécurité associé à la banque d'accueil	15
		A1.2 Espace d'attente	30	Espace avec chauffeuses - Exposition	
		A1.3 Espace actualités/presse	40	Ou bien espace sons et images	
		A1.4 Espace convivialité/	73	Espace du public avec petite scène démontable/escamotable	40
				Bar	7
				Office/kitchenette associé au bar	18
				Dépôts bar	5
				Local déchet	3
		A.1.4 Vestiaires - sanitaires	40	Vestiaires public	15
				Sanitaires	25
A2 Bureaux		60	A1.5 Trois bureaux + local bureautique		
Sous total S.U	225				
Sous total SHON	248				

2.1.3 Les fonctions expression et diffusion

ACTIVITES PRINCIPALES COMMUNES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
B1 Salle multifonction	757	B1.1 Espace du public et espace scénique	440	440 m ² dont 180 m ² d'espace scénique possible. 350 places en configuration assis (gradins dépliés) - 700 personnes en configuration debout (gradins rangés)	
		B1.2 Espace des artistes	105	Loges	40
				Vestiaires/douches/sanitaires	40
				Catering (foyer des artistes)	25
		B1.3 Espaces logistiques et techniques	92	Régies son, lumière et enregistrement	20
				Dépôt matériel son et lumière	25
				Dépôts étuis instruments...	20
				Dépôt mobiliers et divers	20
				Atelier réparation/maintenance	7
				Local gradateurs	pm
				Locaux techniques	pm
		B1.4 Salle de répétition danse et training théâtral	120	Espace de pratique	120
				Vestiaires/douches/sanitaires	pm
Sous total S.U		757			
Sous total SHON	946				

2.1.4 Les fonctions musicales

ESPACES/ACTIVITES ECOLE DE MUSIQUE	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²	
C1 Ecole de musique	182	C1.1 Studios travail instrumental - répétitions	130	Un studio de répétition musiques amplifiées	40	
				Quatre studios de travail instrumental	70	
				Une régie d'enregistrement / MAO	20	
			C1.2 Salle de répétition orchestres	pm	<i>Dans salle multifonction ou studio répétition</i>	
			C1.3 Salle cours théorique	30		
			C1.4 Local de stockage	15		
		C1.5 Local archives	7			
Sous total S.U	182					
Sous total SHON	246					

2.1.5 Les fonctions logistiques et techniques

ESPACES/ACTIVITES LOGISTIQUES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
D1 Locaux entretien	15				
D2 Dépôt divers	20				
D3 Sanitaires	12				
D4 Déchetterie	6	Tri sélectif			
D5 Locaux techniques	80	Chauffage, traitement d'air, TGBT...			
Sous total S.U	133				
Sous total SHON	173				

TOTAL SU	1297
TOTAL SHON	1612

Total SHON du scénario 1 arrondi à 1600 m²

Les espaces extérieurs dédiés représentent 120 m² de parvis et 150 m² d'aire de service.

2.1.6 Les activités possibles dans les locaux

SCENARIO 1		
LOCAUX EXPRESSION/DIFFUSION	SU m ²	ACTIVITES POSSIBLES
Salle multifonction	400	Activités arts du cirque, théâtre, danse de salon, salsa, danses diverses,
		Spectacles divers (concerts, théâtre, danses...).
Salle répétition, training théâtral	120	Danse classique, modern jazz... théâtre, expression corporelle, Yoga, relaxation dynamique chinoise, Tai chi chuan
LOCAUX MUSIQUE		
Studio de répétition	40	Répétition musiques actuelles, cours de musique, enregistrement
Quatre studios de travail instrumental	70	Cours d'instruments
Régie d'enregistrement / MAO	20	Régie d'enregistrement et salle de pratique de la musique assistée par ordinateur
Salle de cours théorique	30	Cours solfège, théorie, harmonie, histoire de la musique...

La MJC pourrait ici transférer certaines de ses activités nécessitant de grands espaces (arts du cirque, danses...), ainsi que l'école de musique

2.1.7 Les coûts travaux et opération

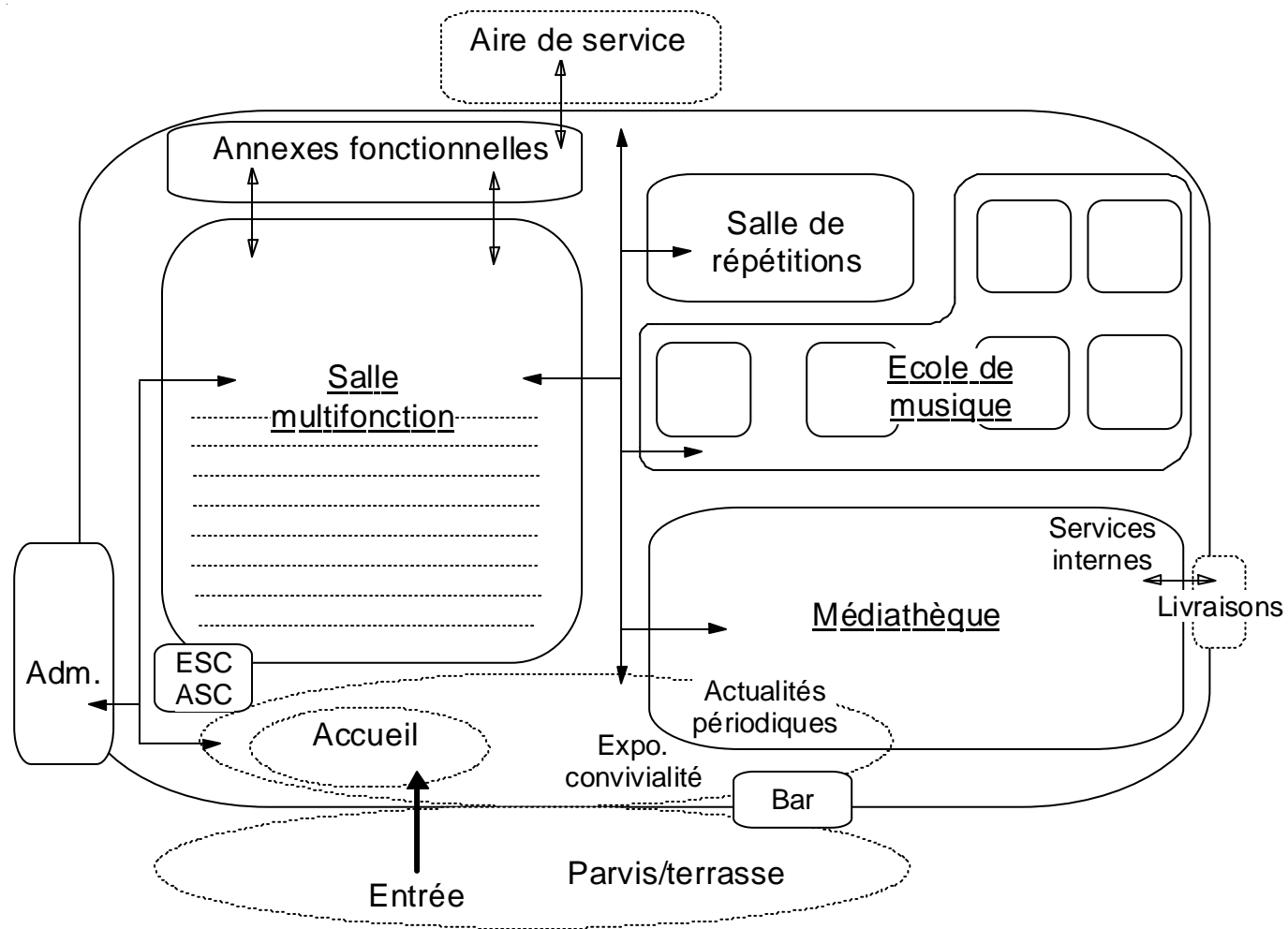
Valeur octobre 2009 et hors fondations spéciales

SCENARIO 1		
Coût d'objectif	PROJET	
	SHON m ²	1600
	Coûts travaux € HT	3130000
	BBC +7%	219100
	Parvis - aire service	40000
3 400 000 €	Total travaux € HT	3 389 100 €
	€ HT/m ²	2102
	Total opération € HT	4 168 593 €
5 000 000 €	Total opération € TTC	4 985 637 €
	<i>Différentiel</i>	14 363 €

2.2 Le SCENARIO 2 – « Salle multifonction +Ecole de musique + médiathèque »

Ce scénario propose la création d'une salle multifonction associée à l'école de musique et à une médiathèque. La MJC déménagerait dans les locaux actuels de la médiathèque

2.2.1 Schéma fonctionnel général



2.2.2 Les espaces/activités d'accueil

ESPACES/ACTIVITES D'ACCUEIL	S.U m²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m²
A1 Hall d'accueil	175	A1.1 Accueil	22	Banque d'accueil	7
				Bureaux accueil/secrétariat et sécurité associé à la banque d'accueil	15
		A1.2 Espace d'attente	50	Espace avec chauffeuses - Exposition	
		A1.3 Espace convivialité	63	Espace du public avec petite scène démontable/escamotable	30
				Bar	7
				Office/kitchenette associé au bar	18
				Dépôts bar	5
				Local déchet	3
		A1.4 Vestiaires - sanitaires	40	Vestiaires public	15
				Sanitaires	25
A2 Bureaux	60	A1.5 Trois bureaux + local bureautique			
Sous total S.U	235				
Sous total SHON	259				

2.2.3 Les fonctions expression et diffusion

ESPACES/ACTIVITES PRINCIPALES COMMUNES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
B1 Salle multifonction	717	B1.1 Espace du public et espace scénique	400	400 m ² dont 180 m ² d'espace scénique possible. 320 places en configuration assis (gradins dépliés) - 700 personnes en configuration debout (gradins rangés)	
		B1.2 Espace des artistes	105	Loges	40
				Vestiaires/douches/sanitaires	40
				Catering (foyer des artistes)	25
		B1.3 Espaces logistiques et techniques	92	Régies son, lumière et enregistrement	20
				Dépôt matériel son et lumière	25
				Dépôts étuis instruments...	20
				Dépôt mobiliers et divers	20
				Atelier réparation/maintenance	7
				Local gradateurs	pm
				Locaux techniques	pm
		B1.4 Salle de répétition danse et training théâtral	120	Espace de pratique	120
				Vestiaires/douches/sanitaires	pm
Sous total S.U		717			
Sous total SHON	896				

2.2.4 Les fonctions musicales

ESPACES/ACTIVITES ECOLE DE MUSIQUE	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²	
C1 Ecole de musique	182	C1.1 Studios travail instrumental - répétitions	130	Un studio de répétition musiques amplifiées	40	
				Quatre studios de travail instrumental	70	
				Une régie d'enregistrement / MAO	20	
			C1.2 Salle de répétition orchestres	pm	<i>Dans salle multifonction ou studio de repetition</i>	
			C1.3 Salle cours théorique	30		
			C1.4 Local de stockage	15		
		C1.5 Local archives	7			
Sous total S.U	182					
Sous total SHON	246					

2.2.5 Les fonctions liées à la lecture publique

ESPACES/ACTIVITES MEDIATHEQUE	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
E1 Accueil	20				
E2 Espace actualités/ périodiques	30	En lien avec le hall d'accueil du pôle culturel			
E3 Espaces de consultation/prêt	250	Dont espace son et image, multimédia			
E4 Salle d'études/références	40				
E5 Espace polyvalent, conférences, soirées lecture	pm	Dans salle multifonction			
E6 Services internes	120	Bureaux, traitement des documents, dépôt, ...			
E7 Locaux techniques	pm	Serveur, ...			
Sous total S.U	460				
Sous total SHON	598				

2.2.6 Les fonctions logistiques et techniques

ESPACES/ACTIVITES LOGISTIQUES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
D1 Locaux entretien	15				
D2 Dépôt divers	20				
D3 Sanitaires	20				
D4 Déchetterie	6	Tri sélectif			
D5 Locaux techniques	80	Chauffage, traitement d'air, TGBT...			
Sous total S.U	141				
Sous total SHON	183				

TOTAL SU	1735
TOTAL SHON	2182

Total SHON du scénario 2, arrondi à 2180 m²

2.2.7 Les activités possibles dans les locaux

Il s'agit de toutes les activités décrites dans le scénario 1 ; la MJC pouvant aussi ici transférer certaines de ses activités nécessitant de grands espaces (arts du cirque, danses...), ainsi que l'école de musique, auxquelles viennent s'ajouter toutes les activités d'une médiathèque

2.2.8 La relocalisation de la MJC dans les locaux de la médiathèque actuelle

La médiathèque actuelle totalise environ 450 m². Dès lors que les activités de l'école de musique et les activités nécessitant de grands espaces, se déroulent dans le nouvel équipement, les surfaces et locaux actuels de la médiathèque sont adaptables, suffisent et laissent même une marge de surface supplémentaire pour les ateliers de la MJC.

➤ les besoins de la MJC

ESPACES/ACTIVITES MJC	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²
F1 Administration	80	Dont bureautique	
F2 Salle de répétition théâtre et cirque...	pm	Salle multifonction et salle de répétition danse et training théâtral	
F3 Labo photo/image/courts métrages	40	Arts numériques	
F4 Salle de réunion	40	Lien avec office/kitchenette	
F5 Salle d'activités polyvalente arts plastiques...	50		
F6 Atelier poterie	40		
F7 Dépôts/stockage	30		
Sous total S.U	280		
Sous total SHON	378		

L'espace jeunesse peut trouver sa place dans les locaux de l'office de tourisme ou dans la salle socioculturelle ou bien sur l'actuel site des terrains de tennis.

2.2.9 Coûts travaux et opération

Valeur octobre 2009 et hors fondations spéciales

Pour ce scénario, la vente du terrain et du bâtiment qui accueillent actuellement les activités de la MJC pourrait participer à l'équilibre de l'opération.
 Pour les Lot A : 5 600 m² et Lot B : 2 000 m² qui constituent le foncier et le bâti MJC pouvant être vendus, la recette possible s'élève à environ 1 000 000 €

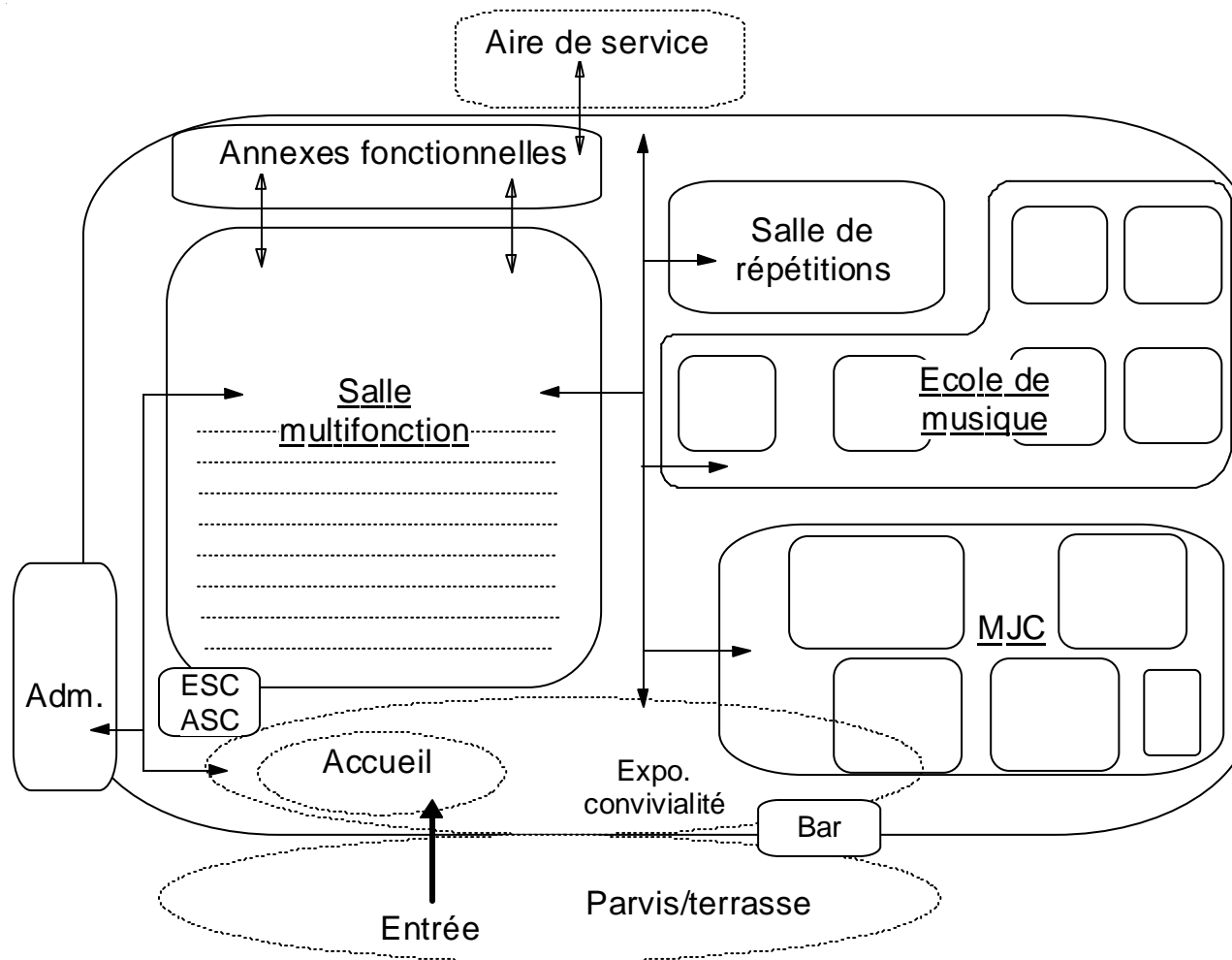
SCENARIO 2				
Coût d'objectif	PROJET		Travaux MJC dans média	Travaux Espace jeunes
	SHON m ²	2180		
	Coûts travaux € HT	4100000	270000	50000
	BBC +7%	287000		
	Parvis - aire service	40000		
3 400 000 €	Total travaux € HT	4 427 000 €		320 000,00 €
	€ HT/m ²	2031		
	Total opération € HT	5 445 210 €		368 000,00 €
	Total 2 opérations		5 813 210 €	
	Total 2 opérations € TTC		6 952 599 €	
	Vente MJC		1 000 000 €	
5 000 000 €	Résultat		5 952 599 €	
	<i>Différentiel</i>		- 952 599 €	

Ce scénario, même avec la vente du foncier et du bâtiment de la MJC, ne rentre pas dans le coût d'objectif des 5 M€ TTC opération (travaux + honoraires MOE et frais de MOU)

2.3 Le SCENARIO 2 bis : « Salle multifonction +Ecole de musique + MJC »

Ce scénario propose la création d'une salle multifonction associée à l'école de musique et aux activités de la MJC.
La médiathèque pourrait se développer à travers une extension de ses locaux sur le parc, ou bien en prenant sur l'Office de tourisme.

2.3.1 Schéma fonctionnel général



2.3.2 Les espaces/activités d'accueil

ESPACES/ACTIVITES D'ACCUEIL	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
A1 Hall d'accueil	175	A1.1 Accueil	22	Banque d'accueil	7
				Bureaux accueil/secrétariat et sécurité associé à la banque d'accueil	15
		A1.2 Espace d'attente	50	Espace avec chauffeuses - Exposition	
		A1.3 Espace convivialité	63	Espace du public avec petite scène démontable/escamotable	30
				Bar	7
				Office/kitchenette associé au bar	18
				Dépôts bar	5
				Local déchet	3
		A1.4 Vestiaires - sanitaires	40	Vestiaires public	15
				Sanitaires	25
A2 Bureaux		60	A1.5 Trois bureaux + local bureautique		
Sous total S.U	235				
Sous total SHON	259				

2.3.3 Les fonctions expression et diffusion

ESPACES/ACTIVITES PRINCIPALES COMMUNES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
B1 Salle de spectacle	717	B1.1 Espace du public et espace scénique	400	400 m ² dont 180 m ² d'espace scénique possible. 320 places en configuration assis (gradins dépliés) - 700 personnes en configuration debout (gradins rangés)	
		B1.2 Espace des artistes	105	Loges	40
				Vestiaires/douches/sanitaires	40
				Catering (foyer des artistes)	25
		B1.3 Espaces logistiques et techniques	92	Régies son, lumière et enregistrement	20
				Dépôt matériel son et lumière	25
				Dépôts étuis instruments...	20
				Dépôt mobiliers et divers	20
				Atelier réparation/maintenance	7
				Local gradateurs	pm
				Locaux techniques	pm
		B1.4 Salle de répétition danse et training théâtral	120	Espace de pratique	120
				Vestiaires/douches/sanitaires	pm
Sous total S.U		717			
Sous total SHON	896				

2.3.4 Les fonctions musicales

ESPACES/ACTIVITES ECOLE DE MUSIQUE	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²	
C1 Ecole de musique	182	C1.1 Studios travail instrumental - répétitions	130	Un studio de répétition musiques amplifiées	40	
				Quatre studios de travail instrumental	70	
				Une régie d'enregistrement / MAO	20	
			C1.2 Salle de répétition orchestres	pm	<i>Dans salle multifonction</i>	
			C1.3 Salle cours théorique	30		
			C1.4 Local de stockage	15		
		C1.5 Local archives	7			
Sous total S.U	182					
Sous total SHON	246					

2.3.5 Les fonctions socioculturelles MJC

ESPACES/ACTIVITES MJC	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
F1 Complément administratif	20	pm 60m ² bureaux avec accueil			
F2 Salle de répétition théâtre et cirque	pm	Salle multifonction et salle de répétition danse et training théâtral			
F3 Labo photo/image/courts métrages	40	<i>Arts numériques</i>			
F4 Salle de réunion	40	<i>Lien avec office/kitchenette</i>			
F5 Salle d'activités polyvalente arts plastiques...	50	<i>Ou bien localisation Maison Berthelot (activités art et artisanat)</i>			
F6 Atelier poterie	40				
F7 Dépôts/stockage	30				
Sous total S.U	220				
Sous total SHON	297				

2.3.6 Les fonctions logistiques et techniques

ESPACES/ACTIVITES LOGISTIQUES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
D1 Locaux entretien	15				
D2 Dépôt divers	20				
D3 Sanitaires	20				
D4 Déchetterie	6	Tri sélectif			
D5 Locaux techniques	80	Chauffage, traitement d'air, TGBT...			
Sous total S.U	141				
Sous total SHON	183				

TOTAL SU	1495
TOTAL SHON	1881

Total SHON du scénario 2 bis arrondi à 1880 m²

2.3.7 Les activités possibles dans les locaux

SCENARIO 2 bis		
LOCAUX EXPRESSION/DIFFUSION	SU m ²	ACTIVITES POSSIBLES
Salle multifonction	400	Activités arts du cirque, théâtre, danse de salon, salsa, danses diverses, Spectacles divers (concerts, théâtre, danses...).
Salle répétition, training théâtral	120	Danse classique, modern jazz... théâtre, expression corporelle, Yoga, relaxation dynamique chinoise, Tai chi chuan
LOCAUX MUSIQUE		
Studio de répétition	40	Répétition musiques actuelles, cours de musique, enregistrement
Quatre studios de travail instrumental	70	Cours d'instruments
Régie d'enregistrement / MAO	20	Régie d'enregistrement et salle de pratique de la musique assistée par ordinateur
Salle de cours théorique	30	Cours solfège, théorie, harmonie, histoire de la musique...
ATELIERS MJC		
	SU m²	
Atelier photo	40	Photos, vidéo, arts numériques
Salle de réunion	40	Réunions, atelier écriture, Scrapbooking, Club Œnologie...
Atelier arts plastiques	50	Arts plastiques, peinture sur soie, Club nature-découverte...
Atelier poterie	40	Poterie

2.3.8 Coûts travaux et opération

Valeur 2009 et hors fondations spéciales

Comme pour le précédent scénario, pour ce scénario 2 bis, la vente du terrain et du bâtiment qui accueillent actuellement les activités de la MJC pourrait participer à l'équilibre de l'opération.

Pour les Lot A : 5 600 m² et Lot B : 2 000 m² qui constituent le foncier et le bâti MJC pouvant être vendus, la recette possible s'élève à environ 1 000 000 €

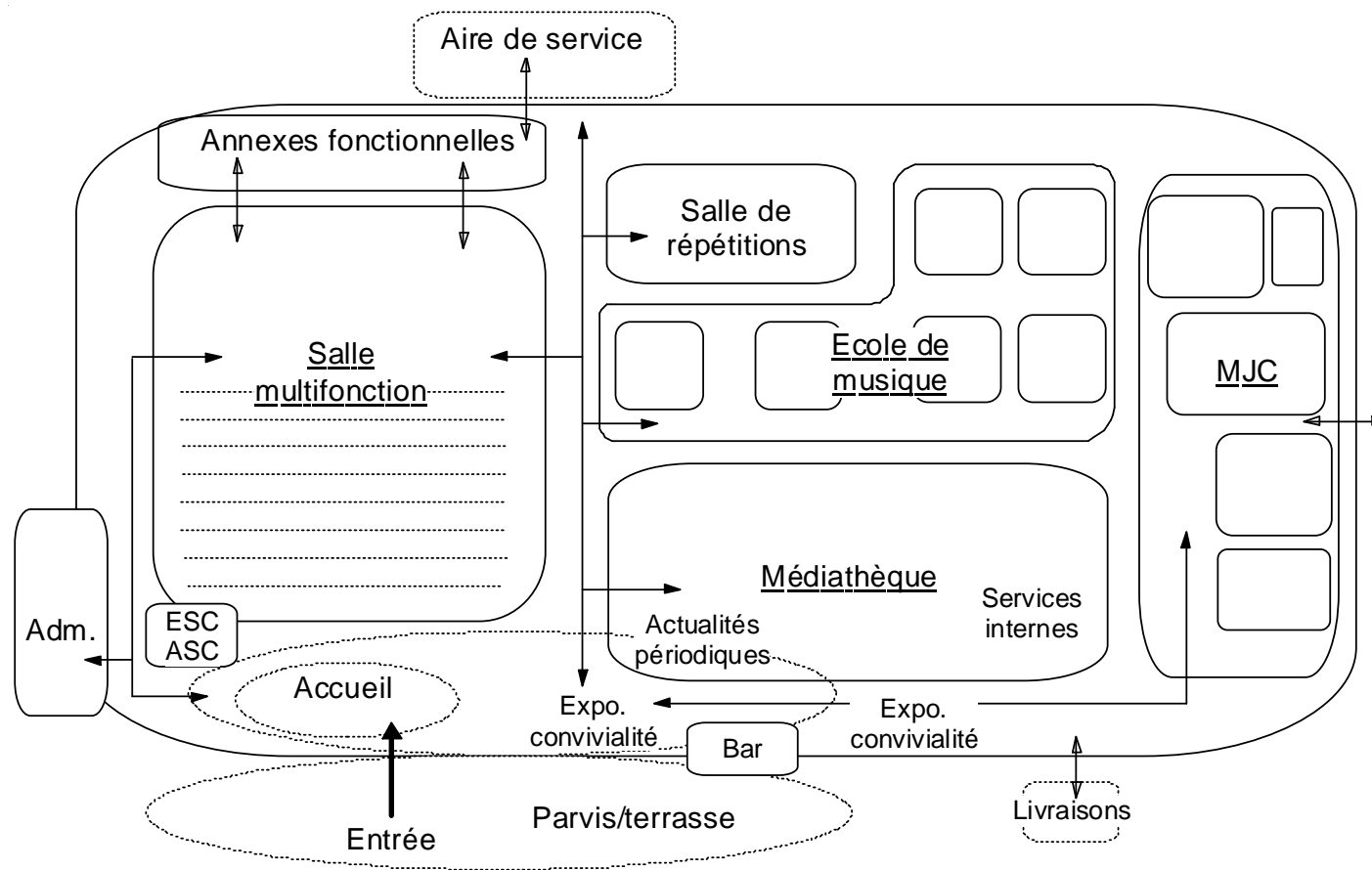
SCENARIO 2 Bis		
Coût d'objectif	PROJET	
	SHON m ²	1880
	Coûts travaux € HT	3 600 000
	BBC +7%	252000
	Parvis - aire service	40000
3 400 000 €	Total travaux € HT	3 892 000 €
	€ HT/m ²	2070
	Total opération € HT	4 787 160 €
	Total opération € TTC	5 725 443 €
	Vente MJC	1 000 000 €
5 000 000 €	Résultat	4 725 443 €
	<i>Différentiel</i>	274 557 €

Le différentiel positif d'environ 270 000 €, pourrait être utilisé pour des travaux d'extension de la médiathèque, ainsi que pour l'espace jeunes.

2.4 Le SCENARIO 3 : « Salle multifonction + Ecole de musique + MJC + médiathèque »

Ce scénario 3, propose un regroupement de l'ensemble des entités culturelles : salle multifonction - Ecole de musique - Médiathèque et MJC.

2.4.1 Schéma fonctionnel général



2.4.2 Les espaces/activités d'accueil

ESPACES/ACTIVITES D'ACCUEIL	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
A1 Hall d'accueil	175	A1.1 Accueil	22	Banque d'accueil	7
				Bureaux accueil/secrétariat et sécurité associé à la banque d'accueil	15
		A1.2 Espace d'attente	50	Espace avec chauffeuses - Exposition	
		A1.3 Espace convivialité	63	Espace du public avec petite scène démontable/escamotable	30
				Bar	7
				Office/kitchenette associé au bar	18
				Dépôts bar	5
				Local déchet	3
		A.1.4 Vestiaires - sanitaires	40	Vestiaires public	15
				Sanitaires	25
A2 Bureaux	60	A1.5 Trois bureaux + local bureautique			
Sous total S.U	235				
Sous total SHON	259				

2.4.3 Les fonctions expression et diffusion

ESPACES/ACTIVITES PRINCIPALES COMMUNES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
B1 Salle de spectacle	717	B1.1 Espace du public et espace scénique	400	400 m ² dont 180 m ² d'espace scénique possible. 320 places en configuration assis (gradins dépliés) - 700 personnes en configuration debout (gradins rangés)	
		B1.2 Espace des artistes	105	Loges	40
				Vestiaires/douches/sanitaires	40
				Catering (foyer des artistes)	25
		B1.3 Espaces logistiques et techniques	92	Régies son, lumière et enregistrement	20
				Dépôt matériel son et lumière	25
				Dépôts étuis instruments...	20
				Dépôt mobiliers et divers	20
				Atelier réparation/maintenance	7
				Local gradateurs	pm
				Locaux techniques	pm
		B1.4 Salle de répétition danse et training théâtral	120	Espace de pratique	120
				Vestiaires/douches/sanitaires	pm
Sous total S.U		717			
Sous total SHON	896				

2.4.4 Les fonctions musicales

ESPACES/ACTIVITES ECOLE DE MUSIQUE	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²	
C1 Ecole de musique	182	C1.1 Studios travail instrumental - répétitions	130	Un studio de répétition musiques amplifiées	40	
				Quatre studios de travail instrumental	70	
				Une régie d'enregistrement / MAO	20	
			C1.2 Salle de répétition orchestres	pm	<i>Dans salle multifonction ou studio de repetition</i>	
			C1.3 Salle cours théorique	30		
			C1.4 Local de stockage	15		
		C1.5 Local archives	7			
Sous total S.U	182					
Sous total SHON	246					

2.4.5 Les fonctions liées à la lecture publique

ESPACES/ACTIVITES MEDIATHEQUE	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
E1 Accueil	20				
E2 Espace actualités/ périodiques	30	En lien avec le hall d'accueil du pôle culturel			
E3 Espaces de consultation/prêt	250	Dont espace son et image, multimédia			
E4 Salle d'études/références	40				
E5 Espace polyvalent, conférences, soirées lecture	pm	Dans salle multifonction			
E6 Services internes	120	Bureaux, traitement des documents, dépôt, ...			
E7 Locaux techniques	pm	Serveur, ...			
Sous total S.U	460				
Sous total SHON	598				

2.4.6 Les ateliers de la MJC

ESPACES/ACTIVITES MJC	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
F1 Complément administratif	20	pm 60m ² bureaux avec accueil			
F2 Salle de répétition théâtre et cirque	pm	Salle multifonction et salle de répétition dans et training théâtral			
F3 Labo photo/image/courts métrages	40	Arts numériques			
F4 Salle de réunion	40	Lien avec office/kitchenette			
F5 Salle d'activités polyvalente arts plastiques...	pm	Maison Berthelot (activités art et artisanat)			
F6 Atelier poterie	pm				
F7 Dépôts/stockage	30				
Sous total S.U	130				
Sous total SHON	176				

2.4.7 Les fonctions logistiques et techniques

ESPACES/ACTIVITES LOGISTIQUES	S.U m ²	ACTIVITES COMPOSANTES	S.U m ²	ENSEMBLES FONCTIONNELS	S.U m ²
D1 Locaux entretien	15				
D2 Dépôt divers	20				
D3 Sanitaires	20				
D4 Déchetterie	6	Tri sélectif			
D5 Locaux techniques	80	Chauffage, traitement d'air, TGBT...			
Sous total S.U	141				
Sous total SHON	183				

TOTAL SU	1865
TOTAL SHON	2357

Total SHON du scénario 3 arrondi à 2350 m²

2.4.8 Coûts travaux et opération

Valeur octobre 2009 et hors fondations spéciales

SCENARIO 3		
Coût d'objectif	PROJET	
	SHON m ²	2350
	Coûts travaux € HT	4440000
	BBC +7%	310800
	Parvis - aire service	40000
3 400 000 €	Total travaux € HT	4 790 800 €
	€ HT/m ²	2039
	Total opération € HT	5 892 684 €
	Total opération € TTC	7 047 650 €
	Vente médiathèque	600 000 €
	Vente MJC	1 000 000 €
5 000 000 €	Résultat	5 447 650 €
	<i>Différentiel</i>	- 447 650 €

2.5 Analyse comparée multicritères des différents scénarios

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 2 Bis	SCENARIO 3
Spécificité	Salle multi + Ecole musique	Salle multi + Ecole musique + médiathèque. MJC dans média. Actuelle	Salle multi + Ecole musique + MJC Médiathèque avec extension sur parc ou office de tourisme...	Salle multi + Ecole musique + MJC + Médiathèque
SU m ²	1300 m ²	1735 m ²	1500 m ²	1870 m ²
SHON m ²	1 600 m ²	2180 m ²	1880 m ²	2350 m ²
COUTS TRAVAUX HT <i>Coût d'objectif 3,4 M€ HT</i>	3 390 000 € HT	4 427 000 € HT dont 320 000 € HT pour aménagement MJC dans médiathèque + Espace jeunes	3 892 000 € HT	4 790 000 € HT
COUTS OPERATION <i>TTC - Objectif 5 M€ TTC</i>	4 985 000 € TTC	6 952 000 € TTC	5 725 000 € TTC	7 047 000 € TTC
Vente de bâtiments existants (MJC et médiathèque)	/	MJC 1 000 000 €	MJC 1 000 000 €	MJC : 1 000 000 € Médiathèque : 600 000 €
RESULTAT /COUT OPERATION	4 985 000 € HT	5 952 000 € Différentiel de plus de 900 000 € par rapport au coût d'objectif	4 725 000 € Le différentiel positif d'environ 275 K€ pourrait être affecté à l'extension de la médiathèque et à l'Espace jeunes	5 447 000 € Le différentiel entre le coût d'objectif est d'environ 450 000 €
PLANIFICATION	6 mois d'études de MOE 14 mois de travaux	8 mois d'études de MOE 16 mois de travaux Transfert de la médiathèque et de l'école de musique dans le nouvel équipement. Travaux de réaménagement de la médiathèque puis transfert de la MJC 5 mois	8 mois d'études de MOE 16 mois de travaux Extension de la médiathèque Etudes et travaux : 6 mois	9 mois d'études 17 mois de travaux
POINTS FORTS	- Coût d'objectif respecté - Nouvelle salle de pratiques artistiques et de spectacles. - Nouveaux locaux pour certaines activités de la MJC : musique + danses, théâtre, arts du cirque	- Forte centralité - Visibilité de la médiathèque et réponse à ses besoins - Réponse aux activités de la MJC qui nécessitent de grands espaces : danses, arts du cirque...	- Coût d'objectif respecté - Forte centralité - Unité de lieu pour la MJC - Amélioration du fonctionnement de la médiathèque (aménagement/extension, lien avec	- Forte centralité avec le regroupement des activités culturelles - Locaux fonctionnels pour toutes les entités

		- Centralité	parc...)	
POINTS FAIBLES	<ul style="list-style-type: none"> - Flux de public insuffisant pour créer une vrai centralité - Activités de la MJC sur plusieurs sites (+ de personnel/gestion) - A moyen termes toutes les activités de la MJC devront néanmoins quitter les locaux actuels pour causes de non respect des différentes réglementations (accessibilité, thermique et acoustique) 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts d'objectifs fortement dépassés - Gestion de 2 lieux pour la MJC - La MJC occupant un bâtiment existant, la fonctionnalité des locaux sera contraintes et non optimale - Compatibilité avec la micro-crèche ? 		<ul style="list-style-type: none"> - Coûts d'objectifs fortement dépassés - Regroupement important d'où gestion plus difficile
AVIS D'IDA CONCEPT	Ne répond pas aux besoins et aux ambitions affichées	Coûts trop importants	Solution raisonnable et répondant à l'ensemble des besoins, même si elle n'apporte pas totalement satisfaction pour la médiathèque. Ce scénario crée la centralité attendue et répond à l'impasse en termes de locaux à long terme dans laquelle se trouve la MJC	Serait la meilleure solution si la vente des biens arrivait à compenser le dépassement du coût d'objectif