

# Zoom sur... la Cabane aux enfants

Face à l'arrivée massive de nouvelles familles sur St Lambert-du-Lattay, depuis de nombreuses années, et en l'absence de structure adaptée en ALSH et accueil périscolaire, la commune a pris la décision en 2019 de transformer une partie de l'ancien EHPAD en pôle enfance qui ouvrira enfin ses portes en janvier 2025. Il accueillera 200 enfants sur les différents temps d'accueil ainsi que les bureaux de l'ensemble des services enfance-jeunesse. C'est un bâtiment sobre mais résilient sur le plan énergétique qui voit donc le jour après de longues années.

## Comment est né le projet de ce pôle d'enfance, en quoi consiste-t-il ?

En 2016, un an avant la création de Val-du-Layon, nous avons eu des échanges entre élus des deux communes déléguées pour imaginer notre nouvelle commune. Nous avons découvert qu'à Saint-Lambert-du-Lattay, après quatre vagues de nouveaux lotissements, engendrant l'arrivée de jeunes enfants et de familles, les structures d'accueil n'étaient déjà plus adaptées. En 2019, l'association qui gérait la maison de retraite nous a signalé qu'elle ne pouvait pas supporter les coûts de rénovation. Elle nous a proposé d'acheter le bâtiment. Nous avons décidé d'utiliser 1.460 mètres carrés pour en faire un pôle d'enfance, sur un total de 2.670 mètres carrés de surface.

Le rez-de-chaussée accueillera les maternelles, le premier étage sera dédié aux élémentaires. Vous y retrouverez également les bureaux des référents périscolaires, restauration scolaire et la jeunesse. Le second étage sera réservé aux bureaux de la direction et de l'administration. Une grande salle est aussi prévue pour accueillir les associations.

Fin 2019, avec l'aide du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), nous faisons le choix du cabinet d'architecture, Cub Marchand. En 2020, début de mandat, le projet démarrait mais en pleine crise sanitaire, un contexte compliqué pour les réunions, associé à une explosion des coûts des matériaux et des lots du marché public peu fructueux, voire infructueux (5 consultations ont été nécessaires sur plusieurs lots). Les travaux ont démarré en octobre 2022 par une longue phase de désamiantage. Nous avons fait le choix d'épurer toute trace d'amiante. Seules deux petites parties sur les 1.460 m<sup>2</sup> ne pouvaient être traitées et ont donc été totalement encapsulées. Nous n'avions toujours pas de réponse d'entreprises sur le lot couverture malgré deux relances à ce moment-là.

## Comment avez-vous conçu et mis en œuvre le projet ?

Notre objectif n'était pas de faire un espace clinquant, mais de garder la structure qui était bonne, la désosser complètement

de l'intérieur et de tout rénover, isolation, chaufferie, plomberie, électricité. Il nous a fallu trouver un maximum de subventions\* afin d'éviter à la commune un trop lourd investissement.

### PLAN DE FINANCEMENT

OPÉRATION : Restructuration de la maison de retraite - Nouveau Pôle enfance

Site : Saint Lambert du Lattay

Postes de dépenses		Participations Financières		
Intitulé	HT	Organismes	HT	%
Acquisition Bâtiment	167 419 €	État (hors PAC)	220 000 €	131,5%
Bruit de construction	1 704 €	État (hors PAC)	200 000 €	11,7%
Audit énergétique	400 €	État (hors PAC)	100 000 €	25,0%
Assistance Matrice d'auteur	1 000 €	CAF (hors PAC)	100 000 €	10,0%
Consultation PSE	800 €	CAF (hors PAC)	100 000 €	12,5%
MOF (PSE)	104 909 €	CAF (hors PAC)	100 000 €	95,3%
SPC (CT 164-170)	11 102 €	CAF (hors PAC)	100 000 €	9,0%
Bruit complémentaire - Diagnostic	28 400 €	CAF (hors PAC)	100 000 €	3,5%
Autres Travaux	1 407 €			
Lot 1 - Aménagement extérieur (Parcours) / (AR) / (Cafu)	16 400 €			
Lot 2 - Aménagement - Désamiantage	100 100 €			
Travaux annexes	1 000 000 €			
Tâches / Matériaux	1 000 €	État (hors PAC)	100 000 €	10,0%
Aménagement lot 100	21 100 €	État (hors PAC)	100 000 €	4,7%
Reste à financer	1 201 €	Autofinancement	100 000 €	8,3%
<b>Total HT</b>	<b>2 063 323 €</b>	<b>Total HT</b>	<b>2 485 000 €</b>	<b>120,4%</b>



Scanner le QR Code pour télécharger le plan de financement complet

\* La commune a bénéficié d'une aide FEADER de 61 179,99€ au titre du programme LEADER pour la rénovation énergétique de l'ancienne maison de retraite pour la création d'un pôle enfance. Plus d'information sur la politique de développement rural sur le site de la Commission européenne ([https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/rural-development\\_fr](https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/rural-development_fr))



À l'heure actuelle, le projet s'élève à 2,485 millions d'euros (HT), dont 2.075 millions d'euros purement liés aux travaux. Nous sommes à 30% d'autofinancement et nous avons reçu près d'un million de subventions. Nous avons fait deux emprunts, un auprès de la Banque des Territoires pour 500 000€, par le programme EduRénov, et un autre également auprès de la CAF pour 250 000€ à taux zéro.

Si nous regardons les ratios et celui du coût au m<sup>2</sup> des travaux, nous annonçons 1.700€ TTC/m<sup>2</sup> en rénovation et 2.000€TTC/m<sup>2</sup> en comptant toute l'opération (voir plan de financement). Force est de constater que la rénovation n'est pas tant ce que l'on entend trop souvent : couteuse ! À ce jour, c'est un schéma qu'il nous faudra tous utiliser dans le cadre du ZAN (Zéro Artificialisation Net) : la commune souhaitait donner l'exemple en réhabilitant.

Depuis le début d'année 2022, c'est une réunion de chantier toutes les semaines à laquelle il faut impérativement être présent. Nous avons dû également réajuster le projet selon la réglementation d'accueil des jeunes enfants. En effet, entre le moment de la consultation et le démarrage du projet, les effectifs avaient évolué de manière significative. Comme tout projet, à notre époque, il faut aussi faire attention à regarder ce qu'il va se passer dans un futur proche ou lointain pour éviter que le bâtiment ne soit obsolète à peine quelques années après sa rénovation. Quelques 150m<sup>2</sup> sont encore disponibles. Cet espace est au 2ème étage, désossé de l'intérieur, seules les fenêtres ont été changées et le sol couvert d'isolant.

Comme évoqué dans un précédent article, un problème structurel nous a permis de faire émerger un espace partagé de 70m<sup>2</sup> à destination des équipes en journée mais aussi des associations en dehors des temps d'activité des services enfance-jeunesse. C'est une démarche annoncée que de réduire le nombre de bâtiments communaux et de garder l'essentiel en proposant des espaces entretenus, contrôlés et surtout partagés !

## Quelles sont les spécificités du projet en matière d'économie d'énergie ?

L'objectif était de rendre ce bâtiment plus résilient en matière de consommation énergétique. L'époque nous l'impose ! Cela passe par l'installation d'une chaudière à pellets, des éclairages LED, automatiques autant que possible dans les espaces communs, mais aussi un travail sur l'impact solaire, avec des casquettes de protection selon l'orientation des salles. Nous connaissons les risques sonores dans ce type de lieu accueillant du jeune public, il y a eu un gros travail sur le phonique, avec des sols souples et des panneaux au mur et au plafond.

Depuis de nombreuses années, nous connaissons l'attente forte des familles qui devaient courir entre plusieurs sites pour déposer leurs enfants.



Avant : EHPAD "Résidence du Lattay"



Après : La Cabane aux enfants

Et les enfants le sont tout autant sans nul doute. Les habitants sont maintenant impatients de découvrir ce pôle enfance annoncé et tant attendu. Les agents se sont installés en décembre 2024 pour préparer les locaux, les enfants ont choisi le nom du bâtiment avec un vote officiel. Ce sera la "Cabane aux enfants".

C'est avec plaisir que nous vous annonçons deux temps forts au printemps 2025 : une inauguration officielle permettant de remercier l'ensemble de nos partenaires techniques et financiers et un temps de découverte des lieux pour les familles.

Nous vous y attendons nombreux !



Salle d'activités pour les élémentaires - 1<sup>er</sup> étage



Salle d'activités pour les maternelles - Rez-de-chaussée