Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_117-DE

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ TERRE DES POSSIBLES
Département d'Ille-et-Vilaine
ROCHE AUX FEES COMMUNAUTÉ
16, rue Louis Pasteur – BP 34 – 35240 RETIERS

ACHATS PUBLICS - TRAVAUX

PETITE ENFANCE

DCC26-117

OBJET : CONSTRUCTION D'UNE MAISON DE LA PETITE ENFANCE A MARTIGNÉ-FERCHAUD : VALIDATION DE L'AVANT-PROJET DEFINITIF

Madame Chrystelle BADOUD, Vice-Présidente en charge de la Petite-Enfance, Enfance et Jeunesse ainsi que Monsieur Thomas BARDY, Conseiller Délégué en charge des Travaux, présentent le rapport suivant :

1. POURQUOI CE PROJET ?

Dans le cadre de sa politique en faveur de la petite enfance et de son objectif d'assurer une offre de services équilibrée sur l'ensemble de son territoire, RAFCOM a défini un **schéma de maillage territorial des établissements d'accueil du jeune enfant** (EAJE) financés en **Prestation de Service Unique (PSU)**. La création d'une **Maison de la Petite Enfance (MPE)** constitue l'une des opérations **structurantes** de ce schéma. Son implantation à Martigné-Ferchaud répond à la nécessité de renforcer l'offre d'accueil collectif dans la partie sud du territoire, aujourd'hui dépourvue de ce type d'équipement.

Afin de concevoir un projet au plus près des besoins du territoire, une **démarche** de **concertation** a été conduite associant :



- Les familles,
- les professionnels,
- les élus,
- ainsi que les partenaires institutionnels, associatifs et de la petite enfance.

Cette démarche a permis d'identifier les attentes des usagers et de définir un équipement favorisant :

- La conciliation entre vie familiale et vie professionnelle,
- le retour à l'emploi des parents,
- et la socialisation des jeunes enfants.

La **micro-crèche** intégrée à la MPE viendra compléter l'offre d'accueil individuel déjà présente sur le secteur sud du territoire. Cette complémentarité permettra de **diversifier les solutions de garde** et de garantir aux familles un libre choix du mode d'accueil.

2. UN EQUIPEMENT PENSÉ POUR LES FAMILLES ET LES PROFESSIONNELS

Conçu comme un **équipement multifonctionnel**, le projet de Maison de la Petite Enfance a vocation à accueillir plusieurs services destinés aux familles d'enfants âgés de 0 à 6 ans.

L'organisation des espaces favorisera la **mutualisation** des locaux tout en garantissant des conditions d'accueil de qualité pour les différents publics et professionnels.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_117-DE

Il comprendra notamment :

- Une micro-crèche de 12 places, dont la gestion sera confiée à un exploitant dans le cadre du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG),
- des espaces mutualisés destinés à accueillir les ateliers d'éveil et les permanences du Relais Petite Enfance, les ateliers de l'association « Les Lucioles », les permanences de la Protection Maternelle et Infantile, ainsi que les activités du futur Lieu d'Accueil Enfants Parents itinérant.

3. UN PROJET ARCHITECTURAL SOBRE ET DURABLE

Soucieuse du bien-être des enfants et des enjeux environnementaux, la collectivité a retenu des exigences élevées en matière de qualité constructive. Le recours à des matériaux biosourcés est ainsi privilégié, tandis qu'une attention particulière est portée aux **performances acoustiques et thermiques du bâtiment.**

Le projet vise l'obtention du **label Passivhaus**, garantissant un niveau très élevé de performance énergétique et des consommations minimales, avec un **impact favorable sur les coûts de fonctionnement** futurs de l'équipement.

Sur le plan constructif, le bâtiment sera réalisé en ossature bois avec des parois intérieures et extérieures en bois. Le bardage extérieur bénéficiera d'une lame d'air ventilée assurant la pérennité de l'ouvrage. L'isolation sera réalisée en laine de bois, matériau biosourcé contribuant au confort thermique et hygrométrique des locaux. Enfin, la toiture en bac acier a été retenue pour sa compatibilité avec l'installation future de panneaux photovoltaïques ainsi que pour sa maîtrise des coûts par rapport à une couverture en zinc.

Espace de Vie de la micro-crèche avec des placards et rangements intégrés :



Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_117-DE

Cour extérieure, mutualisée :



4. RAPPEL DES DECISIONS DEJA PRISES

Par délibération du **25 mars 2025** (DCC25-031), le **Conseil communautaire** a **validé** le **programme** de réalisation de la Maison de la Petite Enfance à Martigné-Ferchaud.

L'**enveloppe financière globale de l'opération** avait alors été fixée à **1 508 000 € HT**.

Le groupement conduit par QUINZE Architecture a ensuite été retenu pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre.

5. CE QUE CONFIRME L'AVANT-PROJET DEFINITIF

L'avant-projet définitif présenté par l'équipe de maîtrise d'œuvre respecte les objectifs fonctionnels du programme précédemment validé.

Il permet désormais d'arrêter le coût prévisionnel des travaux et de poursuivre les études vers les phases suivantes, notamment la constitution du dossier de consultation des entreprises.

6. LE COUT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

L'enveloppe financière dédiée aux travaux de l'opération est fixée à 1 101 000 € HT en valeur novembre 2024, soit 1 137 839,54 € HT en valeur mars 2026. L'estimation mise à jour au 10 septembre 2026 est établie en valeur mars 2026, sur la base de l'indice INSEE BT01.

L'estimatif de l'Avant-Projet-Définitif (ADP) porte le montant total de l'opération à **1 233 240€HT** (indice mai 2026), décomposé ainsi qu'il suit :

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_117-DE

L'estimation mise à jour au 18.09.2026 est établie en valeur mai 2026, sur la base d[illegible].

L'estimation distingue deux parties : « *Programme* » et « *Hors programme* » :

- Lot 01 – Terrassement – VRD - La partie « Hors programme » correspond aux prestations identifiées dans la présente notice et repérées en bleu.
    - Démolition des murets, clôture, modification trottoir et grillage sur rue principale ;
    - Décroûtage du revêtement existant ;
    - Mise en œuvre d'une aspiratrice excavatrice pour terrassements à proximité du RCU ;
- Lot 13 – Panneaux PV

LOT	DESIGNATION	RAPPEL : Phase APD ind0		Phase APD indB		
		€HT (nov. 2024)	€HT (mars 2026)	€HT (nov. 2024)	€HT (mai 2026)	
				Programme	*Programme*	*Hors programme*
1	TERRASSEMENT - VRD	80 101.52 €	84 000 €	74 379.99 €	78 000 €	19 000 €
2	GROS ŒUVRE	141 131.25 €	148 000 €	143 801.31 €	150 800 €	
3	CHARPENTE	231 722.26 €	243 000 €	233 629.44 €	245 000 €	
4	COUVERTURE	94 405.37 €	99 000 €	87 730.24 €	92 000 €	
5	MENUISERIES EXTERIEURES	92 498.19 €	97 000 €	87 730 €	92 000 €	
7a	MENUISERIES INTERIEURES	39 097.17 €	41 000 €	36 236.40 €	38 000 €	
7b	*MOBILIER*	92 498.19 €	97 000 €	94 405.37 €	*99 000 €*	
8	CLOISONS SECHES	138 270.49 €	145 000 €	132 492 €	138 940 €	
9	REVETEMENTS DE SOLS - FAIENCE	66 751.27 €	70 000 €	61 983 €	65 000 €	
10	PEINTURE	25 746.92 €	27 000 €	23 840 €	25 000 €	
11	COURANTS FORTS ET FAIBLES	61 983.32 €	65 000 €	55 785 €	58 500 €	
12	PLOMBERIE / SANITAIRES	76 287.16 €	80 000 €	68 658 €	72 000 €	
13	PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES				60 000 €	
	TOTAL	**1 140 493 €**	**1 196 000 €**	**1 100 671 €**	**1 214 240 €**	**19 000 €**

Les évolutions sont les suivantes :

Evolutions			
	€HT (nov. 2024)	€HT (mai 2026)	Différence estimatif/budget
Budget initial	1 101 000.00 €	1 154 585 €	-
Estimatif APD ind0	1 140 493.11 €	1 196 000 €	103.6%
Estimatif APD indA (programme)	1 157 886.82 €	1 214 240 €	105.2%
Estimatif APD indA (avec hors programme VRD)	1 176 005.02 €	1 233 240 €	106.8%
Estimatif APD indA (avec hors programme VRD et PV)	1 176 005.02 €	1 233 240 €	106.8%

L'estimatif APD, sur la base des éléments décrits au programme, et hors aléas lié au RCU, est conforme au budget initial de l'opération.

Les prestations liées aux évolutions du lot VRD indiquées « hors programme », et au lot Panneaux PV, sont nécessaires pour la bonne réalisation du projet, ce qui porte le total APD à :

- 1 176 005,02 €HT (nov. 2024), soit 1 233 240 €HT (mai 2026).

7. INCIDENCE SUR LE MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE

La fixation du coût prévisionnel des travaux au stade de l'avant-projet définitif est susceptible d'entraîner la fixation du forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre, conformément aux stipulations du marché de maîtrise d'œuvre.

L'article 8 du contrat prévoit en effet que la rémunération du maître d'œuvre est fixée une première fois lors de la signature du marché, au stade du forfait provisoire, puis une seconde fois à l'issue de la mission APD, sur la base du coût prévisionnel des travaux arrêté à ce stade. Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié pour un montant provisoire de **155 500 € HT**, incluant les missions de base, les missions complémentaires et les deux prestations supplémentaires éventuelles retenues.

Compte tenu des échanges en cours avec l'équipe de maîtrise d'œuvre sur la qualification des éléments intégrés au coût APD — notamment ceux relevant du programme initial, de sa mise au point normale ou, le cas échéant, d'éléments hors programme — le forfait définitif de rémunération sera arrêté dans un second temps.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_117-DE

Cette fixation interviendra par voie d'avenant au marché de maîtrise d'œuvre, conformément aux stipulations contractuelles, après consolidation des éléments techniques et financiers nécessaires.

8. LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement est construit sur la base du coût global de l'opération, intégrant l'acquisition foncière, la démolition de la maison, les études, la maitrise d'œuvre, les matériels et équipements ainsi que divers autres frais (notaires, raccordement…), soit **1 790 583 € HT**.

Ce plan de financement est prévisionnel : il intègre des aides de cofinancement qui sont assurées (Département, Région…) et d'autres qui sont à ce stade hypothétiques (Etat…).

Financeur	Dispositif(s)	Montant	%
Etat	DETR + DSIL 2027 à solliciter fin 2026	290 000 €	16,20
Département I & V	Contrat départemental de solidarité territoriale	467 422 €	26,10
Région Bretagne	Convention Bien Vivre partout en Bretagne	186 245 €	10,40
CAF	Forfait par place + RPE + LAEP + program.	463 015 €	25,86
MSA	Subvention recours programmiste	17 480 €	0 ,98
RAFCOM	Autofinancement	366 421 €	20,46
	TOTAL	1 790 583 €	100,00

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_117-DE

Ceci étant exposé,

Vu le Code de la commande publique, notamment ses articles :

- *L2194-1 et R2194-1 relatifs aux modifications des marchés publics,*
- *L.2421-1 à L2421-3 relatifs aux attributions du maître d'ouvrage, au programme et à l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération,*
- *L2432-1, R2431-9, R2431-11, R2432-6 et R2432-7 relatifs aux études d'avant-projet, à la rémunération forfaitaire du maître d'œuvre et à la fixation du forfait définitif de rémunération,*

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 mars 2025 (n° DCC25-031) validant le programme de réalisation d'une Maison de la Petite Enfance à Martigné-Ferchaud et l'enveloppe financière de l'opération,

Vu la décision du Président du 5 novembre 2025 (DDP25-184) attribuant le marché de maîtrise d'œuvre n° M25-009 relatif à la construction d'une Maison de la Petite Enfance à Martigné-Ferchaud au groupement représenté par QUINZE Architecture,

Vu le contrat de maîtrise d'œuvre n° M25-009, et notamment ses articles 8 et 32 relatifs aux modalités de fixation du forfait définitif de rémunération et aux modifications du contrat,

Vu l'avis favorable du comité de pilotage du 4 juin 2026,

Il vous est proposé :

- *De* ***valider*** *l'****avant-projet définitif,*** *ci-joint,* ***de la Maison de la Petite Enfance à Martigné-Ferchaud ;***
- *D'arrêter le coût prévisionnel des travaux à* ***1 233 240€ HT*** *(valeur mai 2026) ;*
- *De prendre acte que cette fixation du coût prévisionnel des travaux donnera lieu à la fixation du forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre, dans les conditions prévues par le contrat ;*
- *De préciser que le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre fera l'objet d'une modification de son contrat, après consolidation des éléments techniques et financiers et qualification des éventuelles incidences sur le programme ;*
- *D'arrêter le plan de financement prévisionnel du l'opération tel que fixé ci-dessus ;*
- *De prendre acte des demandes d'aides de cofinancement que RAFCOM va solliciter de la part :*
    - *de l'Etat (DSIL-DETR)*
    - *du Département d'Ille-et-Vilaine (Contrat départemental de solidarité territoriale)*
- *de la Région Bretagne (Convention Bien Vivre partout en Bretagne)D'autoriser le Président, ou son Représentant, à déposer la demande de permis de construire ;*
- *D'autoriser le Président, ou son Représentant, à signer tout document en découlant.*

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : Adoptée à l'unanimité

Voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication :

- D'un recours administratif (articles L.410-1 à L.411-7 du CRPA)
- D'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes (articles R. 421-1 à R. 421-5 du CJA) ; délai initial de 2 mois prorogé en cas d'exercice de recours administratifs préalables.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_117-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par lettre envoyée via [illegible] septembre 2026, s'est réuni le 29 septembre 2026 à 19 heures 00, Salle polyvalente – 2 rue Victor Hugo 35240 RETIERS-, sous la Présidence de Monsieur Christian SORIEUX, Président de Roche aux Fées Communauté.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry RESTIF, Conseiller communautaire de Retiers.

Etaient présents :

AMANLIS	M Philippe BERTHELOT, M Loïc GODET
ARBRISSEL	M Thomas BARDY
BOISTRUDAN	M Didier RAUFLET
BRIE	M Bruno PELLETIER, Mme Michelle RIET
CHELUN	M Christian SORIEUX
COËSMES	M Yannick COLLIOT, Mme Cindy THIERY
EANCE	M Cédric VALLAIS
ESSE	M Alexis-Nicolas DELSAUT
FORGES LA FORET	M Yves BOULET
JANZE	Mme Catherine CHAUVIÈRE, M Cyprien ESNAULT, M Gaston GUAIS, M Jonathan HOUILLOT, Mme Thérèse MOREAU, Mme Véronique PICOT, M Éric PINEAU, M Frédéric POTIN
LE THEIL-DE-BRETAGNE	M Yoann CADO
MARCILLE-ROBERT	Mme Véronique BOISNARD, M Benjamin RESTIF
MARTIGNE-FERCHAUD	Mme Chrystelle BADOUD, M Jean-Pierre BOURNICHE, M Patrick HENRY, Mme Stéphanie MALOEUVRE-RASTELLI
RETIERS	Mme Amélie AUBERT-PLARD, Mme Kaki GAUTIER, M Cédric LECELLIER, M Benoît LUGAND, Mme Annick PERON, M Thierry RESTIF
SAINTE-COLOMBE	M Pascal PICOCHE
THOURIE	M Daniel BORDIER, M Edmond LEVEQUE

Etaient excusés :

AMANLIS	Mme Nelly TANVERT *(donne pouvoir à M Loïc GODET)*
ESSE	Mme Yvette SAULNIER *(donne pouvoir à M Alexis-Nicolas DELSAUT)*
JANZE	Mme Emmanuelle CLOUET *(donne pouvoir à M Frédéric POTIN)* Mme Lucie FILEAUX, Mme Jennifer MAILLARD
LE THEIL-DE-BRETAGNE	Mme Pascaline MARION *(donne pouvoir à M Yoann CADO)* Mme Graziella VALLÉE

PROPOSITION ADOPTEE PAR LE CONSEIL (36 présents / 4 pouvoirs)

Nombre de votants : 40 ; Voix pour : 40 ; Voix contre : 0 ; Abstention : 0

PUBLIEE SUR LE SITE INTERNET DE ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE AUTOMATIQUEMENT LE JOUR DE LA RECEPTION DE L'ACTE EN PREFECTURE

Le Président,

Signé par : Christian SORIEUX
Date : 01/10/2026
Qualité : Président

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ

Christian SORIEUX

Le Secrétaire de séance,

F

Signé par : Thierry RESTIF
Date : 02/10/2026
Qualité : VP RESTIF T - Secrétaire de Séance