FEDERATION DEPARTEMENTALE
DES CHASSEURS DU BAS-RHIN

PRÉSENTATION DU PROJET

RENOVATION & EXTENSION

FEDERATION DEPARTEMENTALE DES CHASSEURS DU BAS-RHIN, À GEUDERTHEIM

AGE FDC 67

9 FÉVRIER 2026



SOMMAIRE

1) Introduction
2) Données relatives au site et état de l'existant
3) Réglementation thermique et eau
4) Besoins exprimés
5) Consultation en PMG
6) Présentation des intentions du projet
7) Eléments financiers
8) Vote de la résolution

INTRODUCTION

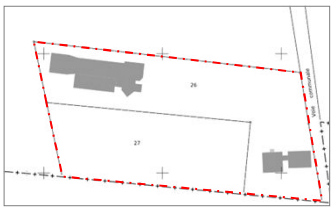
La Fédération Départementale des Chasseurs du Bas-Rhin souhaite réaliser la rénovation et l'extension de ses locaux actuels, situés à Geudertheim (67), afin d'augmenter l'espace d'accueil pour ses adhérents, les groupes scolaires, les associations spécialisées, les formations, ainsi que des espaces dédiés au fonctionnement du service technique et du stockage.

Les enjeux et besoins du projet sont :

- Permettre des accès clairs et séparés entre public externe, professionnels, visiteurs, etc. (gestion des flux) ;
- Rénover le Cyné'Tir ;
- Ajouter des bureaux supplémentaires pour les collaborateurs ;
- Se diriger vers la sobriété énergétique sur les bâtiments existants ;
- Avoir l'espace extérieur nécessaire d'un point de vue fonctionnel (accès camions) mais aussi pour le développement d'activités (espace extérieur pédagogique complémentaire) ;
- Un espace de stockage suffisant pour stocker des éléments de clôture, matériel roulant, etc., avec la possibilité de séparer les différents types de matériel ;
- Faciliter l'accès au matériel pédagogique ;
- Un espace modulable polyvalent pour l'accueil des personnes extérieures ;
- Une salle de réunion / Visio.

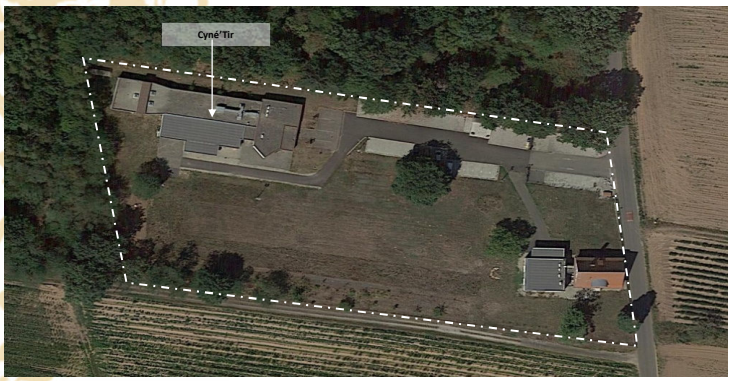
DONNÉES RELATIVES AU SITE







ÉTAT DE L'EXISTANT



Surface : 690m²

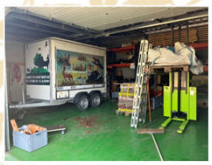
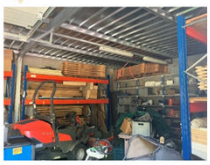
Cyné'Tir

ÉTAT DE L'EXISTANT






Vue sur la façade principale d'entrée — Vue depuis la chambre froide — Vue sur la cuisine



Vue sur les garages qui servent de stockage — Vue depuis la salle de réunion — Vue depuis le Cyné'Tir





Vue sur la façade Sud du bâtiment, côté stockage

Cyné'Tir

CONTRAINTES

- Bâtiment souffrant de dysfonctionnements techniques et fonctionnels;
- Nombreux désordres en toiture selon rapport diagnostic de janvier 2025.

Dommages Observées :



Présence de traces d'eau au plafond et mur

Défaillance des engravures servant de protection en tête des relevés d'étanchéité



Cyné'Tir

CONTRAINTES



Présence d'eau sous le complexe d'étanchéité.



Extrémité du couronnement d'acrotère (couvertine) défaillante et non étanche.

Cyné'Tir

CONTRAINTES

- Problématique technique (ventilation, chauffage en particulier)
- Manque de surface de stockage
- Salle de réunion multi usages à l'écart du bâtiment d'accueil et mal dimensionnée

CONCLUSION:

- Le bâtiment nécessite une rénovation globale à courte échéance

Cyné'Tir

ÉTAT DE L'EXISTANT

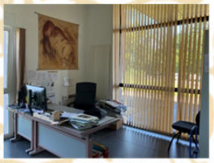


Surface : 295m²

Maison Forestière + Extension

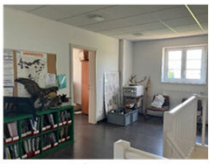
ÉTAT DE L'EXISTANT

Maison Forestière


Bureau 2 – Annexe - RDC

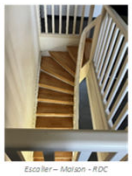

Bureau 2 – Annexe - RDC


Dégagement - Maison - R+1


Dégagement - Maison - R+1

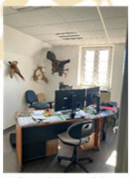

Hall/Reprographie – Maison - RDC


Toilette - Maison - RDC


Escalier – Maison - RDC


Bureau 5 - Maison - R+1


Bureau 6 – Maison - R+1


Bureau 7 - Maison - R+1


Combles - Maison - R+2

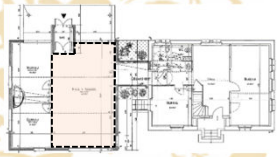

Maison - Sous-sol


Maison - Sous-sol

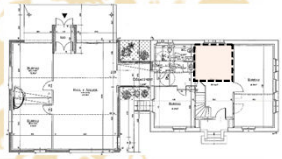

Maison - Sous-sol

CONTRAINTES

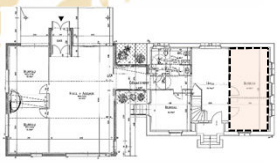
Maison Forestière



- Le hall et l'accueil dans l'extension ont aujourd'hui un espace d'attente qui prend une surface supérieure au besoin réel. Des bureaux se trouvent juste en face de l'accueil, sans privacité, avec des aménagements qui ne profitent pas de la surface de la façon plus efficace.



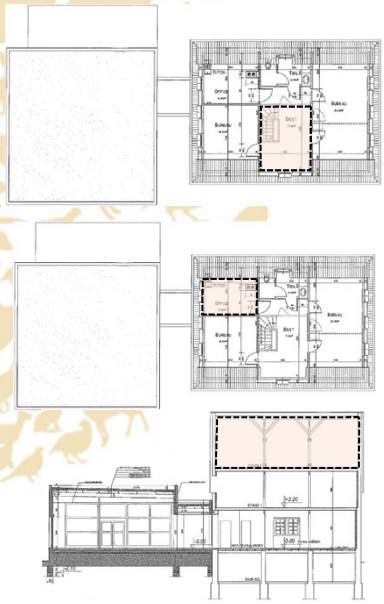
- Le hall principal de la Maison a une grande surface et est aujourd'hui utilisé comme espace reprographie. La surface dédiée est trop élevée pour sa fonctionnalité.



- Le bureau situé sur la partie Est de la Maison Forestière ne contient pas des occultations ou des stores pour réguler l'entrée de la chaleur, ce qui rend la température inconfortable en été.

CONTRAINTES

Maison Forestière



Le dégagement en R+1 de la Maison a une surface importante qui est perdue

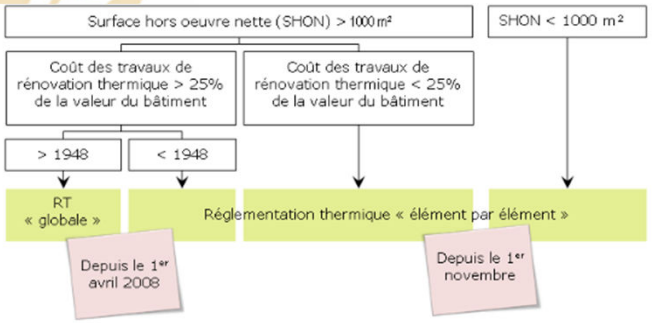
L'office a une surface trop petite par rapport à l'effectif actuel, en plus de ne pas avoir un espace de repos adéquat

Les combles occupent la totalité du R+2 de la maison et ne sont pas aménagés

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Bâtiment existant :

Règlementation Thermique (RT) Rénovation.



Conclusion :

La maison existante nécessitera de gros travaux de rénovation pour atteindre les minimas demandés et répondra aux attentes programmatiques.

Extension :

Réglementation Environnementale RE2020

PRÉLÈVEMENT D'EAU SOUTERRAINE

- Un puits de captation d'eau sera disponible et sera raccordé au bâtiment.
- Afin de pouvoir fournir la consommation nécessaire au fonctionnement de l'établissement, une station d'environ 5 à 10m³ sera mise en place.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE PAR UN PUITS PRIVE

Afin de garantir la sécurité sanitaire, l'alimentation en eau potable d'un ERP à partir d'un puits privé nécessite une autorisation préfectorale (Article L. 1321-7 du code de la santé publique). Le contenu du dossier de demande d'autorisation est indiqué à l'article R. 1321-6 du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine. Pour les ERP, l'autorisation ainsi accordée est suffisante et ne nécessite pas de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique (CSP L1321-2).

Conformément à l'article 10 des règlements sanitaires départementaux, cette autorisation ne peut notamment être accordée qu'en l'absence de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

* Un dossier de demande d'autorisation devra être réalisé.

BESOINS

CYNÉ'TIR :

- Locaux ouverts tous les jours ;
- Reçoit couramment des visiteurs extérieurs ;
- Liaison directe entre Cyné'Tir et nouvelle extension ;
- Rénovation nécessaire.

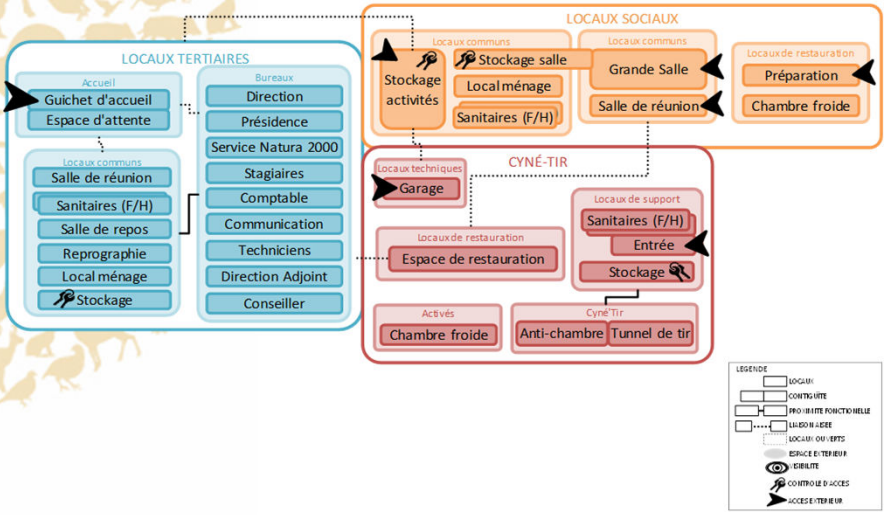
Nouvelle extension :

- Salle fonctionnelle 200 places ;
- Stockage salle fonctionnelle ;
- Locaux dédiés pour le CinémaTir ;
- Salle de réunion 30 personnes ;
- Locaux de restauration + locaux de cuisine/traiteur.

Espaces tertiaires :

- Bureaux individuels et partagés ;
- Salle de pause ;
- Locaux de support (sanitaires, reprographie) ;
- Salle de réunion ;
- Locaux techniques et d'entretien.

BESOINS EXPRIMES – SCHEMA FONCTIONNEL



SURFACES – BESOINS PROGRAMMÉS

Dénomination	Surface
Espaces tertiaires	288 m²
Locaux communs y compris grande salle pour 200 personnes	930 m²
Cyné'tir rénové	530 m²
Espaces extérieurs y compris pédagogique	3200 m²

CONCLUSION DE L'ETUDE DE FAISABILITE

Sur la base des éléments précédents données d'entrées du projet:

- Rénovation nécessaire du CynéTir ;
- Fortes contraintes du bâtiment existant avec des dysfonctionnements fonctionnels et techniques importants;
- Des surfaces projetées pour l'évolution des services et des activités supérieures aux existants.

L'étude a conclu de s'orienter vers le scénario d'extension du Cyné'Tir.

C'est sur cette base que la consultation des groupements a été lancée.

CONSULTATION EN CONCEPTION/REALISATION PRIX MAXIMUM GARANTI (PMG)

- **Conception-Réalisation Bâtimentaire :** le maître d'ouvrage confie à un groupement la conception et la réalisation de l'ouvrage bâtimentaire. Cela permet une collaboration étroite entre architectes, constructeurs et MOA, favorisant la cohérence entre la phase de conception et de réalisation. Le groupement devra être composé :
  - Une entreprise de travaux
  - Un architecte avec une compétence sur le patrimoine
  - BET (structure, vrd, acoustique, fluides, paysagiste à minima)

- **Prix Maximum Garanti (PMG) :** un prix plafond est fixé dès la phase de consultation par le MOA, ce coût est basé sur les éléments programmatiques. Ce contrat est basé sur le dialogue entre le groupement le MOA tout au long des études et des travaux : **3.5 M€ TTC**

CONSULTATION EN CONCEPTION/REALISATION PRIX MAXIMUM GARANTI (PMG)

- **Consultation:** Sur la base du programme, 3 groupements bâtimentaires sont invités à candidater. Lancement des courriers **27/10/25**

- **Définition des modalités de consultation :** des entretiens avec les membres du jury sont programmés. Le dialogue sera mené séparément avec chacun des groupements et portera exclusivement sur l'ordre du jour communiqué, sans que cela puisse conduire à la remise de prestations complémentaires.

- **Entretiens**: **05/11/25 :**

- La présentation des membres du groupement;
- La présentation de l'organisation et de la méthodologie du groupement;
- La présentation du planning prévisionnel de l'opération;
- La présentation de références similaires;
- La compréhension du projet.

- **A l'issue**: un groupement est préssenti pour démarrer la phase esquisse.

- **GROUPEMENT RETENU**: EIFFAGE/OSLO ARCHITECTE/ECADE

EIFFAGE CONSTRUCTION

OSLO

ECADE

FEDERATION DEPARTEMENTALE DES CHASSEURS DU BAS-RHIN

INTENTIONS DU PROJET RETENU

EQUIPE RETENUE



Nicolas PARENT
Architecte associé,
Directeur Général

Hervé SCHNEIDER
Architecte d.p.l.g., Associé





Xavier GRASSER
Directeur du Développement
Ingénieur Génie Climatique et Energétique



Fabien CADOR
Directeur EC Strasbourg

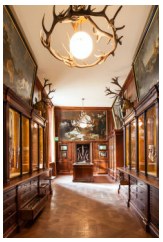


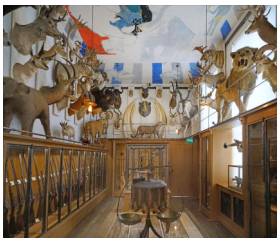
Virginie ILLA
Responsable de Projet

INTENTIONS DU PROJET RETENU

- Références







INTENTIONS DU PROJET RETENU

- Evolution



INTENTIONS DU PROJET RETENU

- Visite du site






- Ventilation Cyné'Tir vétuste
- Toitures hétérogènes : différences de niveaux, revêtements d'étanchéité vétustes
- Etanchéité à l'air médiocre
- Couple enveloppe thermique/ équipements non adapté à un usage en occupation continu

Implantation

- Etat existant



Implantation

- Repère



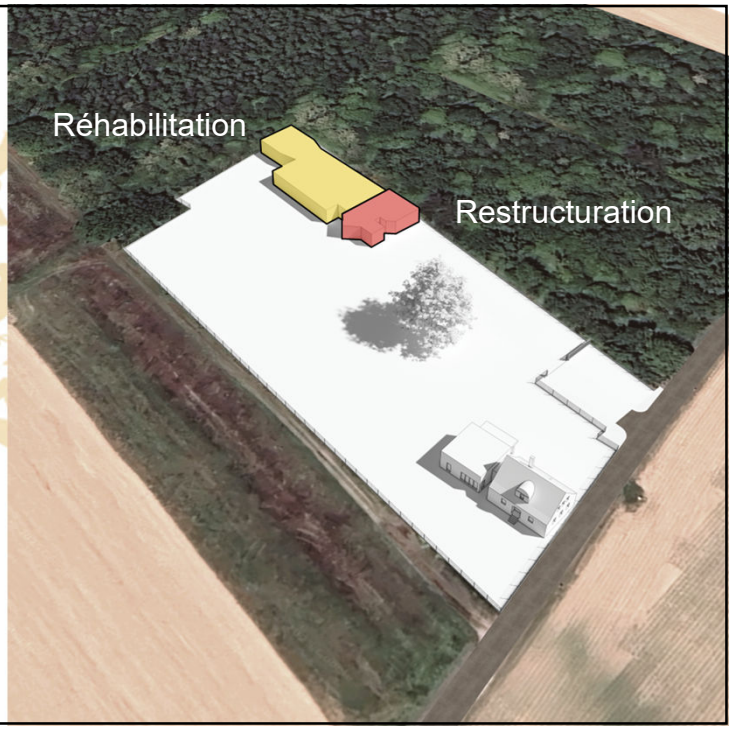
Implantation

- Orientation



Intervention

- sur l'existant



Intervention

- **Projet**
  - Volume simple
  - Identifiable
  - Unitaire
  - Rassembleur
  - Accueillant



Implantation

- **Projet**
  - Constructions neuves



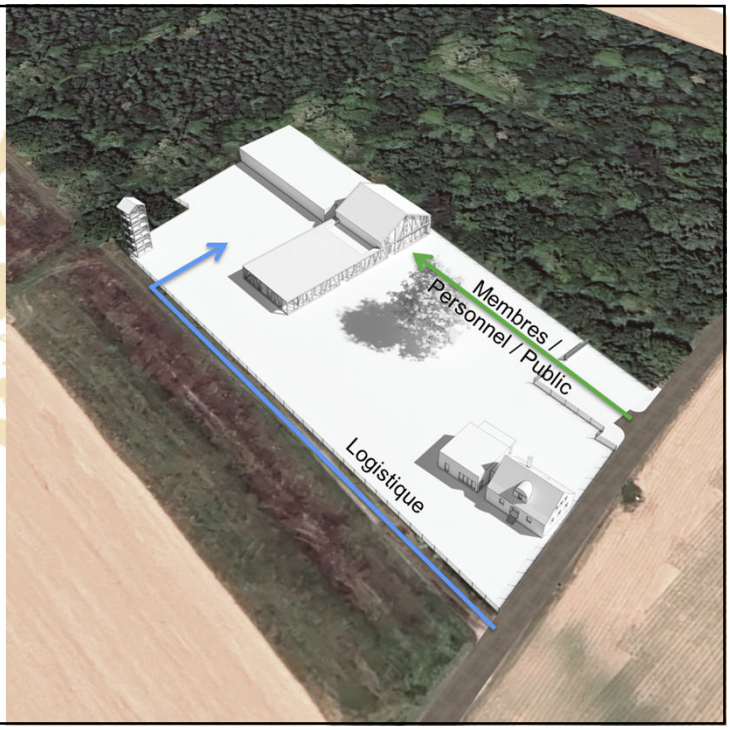
Organisation

- Répartition des fonctions



Organisation

- Accès
- Flux principaux



Organisation

- Flux sur la parcelle



Organisation

- Répartition claire des fonctions



Ambiances



Intentions

- Profil
  - Maison
  - Relais
  - Abri



Intentions

- "Colombage"
  - Local
  - Patrimoine
  - Régional



Intentions

- Identité

FEDERATION DEPARTEMENTALE
DES CHASSEURS DU BAS-RHIN



INTENTIONS DU PROJET RETENU

Enjeux techniques

Réseaux / site isolé :

- Eau → vérification du puits (capacité, débits)
- Assainissement → déplacement des ouvrages + adaptation des capacités
- Electricité → augmentation des besoins + mise en cohérence du raccordement si nécessaire

Enveloppe thermique performante

- Maitrise des besoins et des consommations
- Maximisation des apports gratuits
- Confort estival
- Bâtiment vertueux (matériaux construction)

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

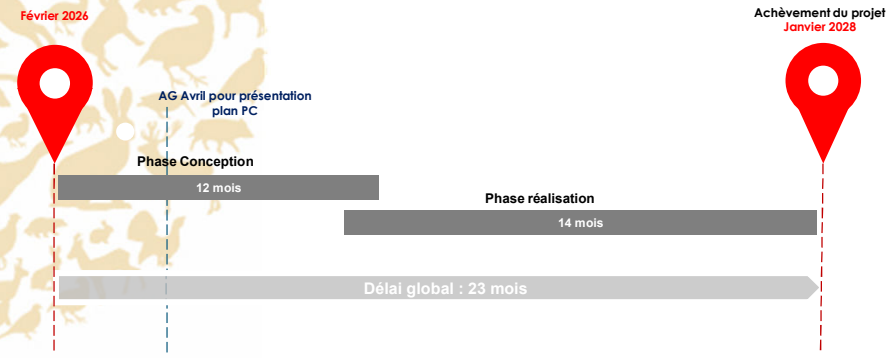
D'abord on réduit les besoins !
Ensuite on équipe efficacement !
Et surtout avec du bon sens !

Equipements techniques :

- Conception avec équipements performants (pas d'usine à gaz !)
- Simplicité d'usage (automatique)
- Maintenance réduite
- Locaux techniques adaptés
- Rénovation des équipements pour les zones conservées (ventilation Cyné-tir)

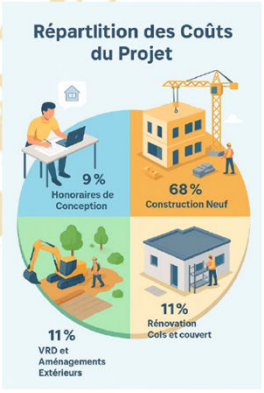
INTENTIONS DU PROJET RETENU

Planning



BUDGET

Estimation financière prévisionnelle en phase Programme : **3 500 000 € TTC**



Honoraires conception	270 000 €HT
Travaux d'aménagement extérieurs	330 000 €HT
Travaux bâtiment Cyné'tir	340 000 €HT
Travaux bâtiment neuf	1 977 000 €HT
TVA	583 000 €
TT TTC	**3 500 000 €TTC**

FEDERATION DEPARTEMENTALE DES CHASSEURS DU BAS-RHIN

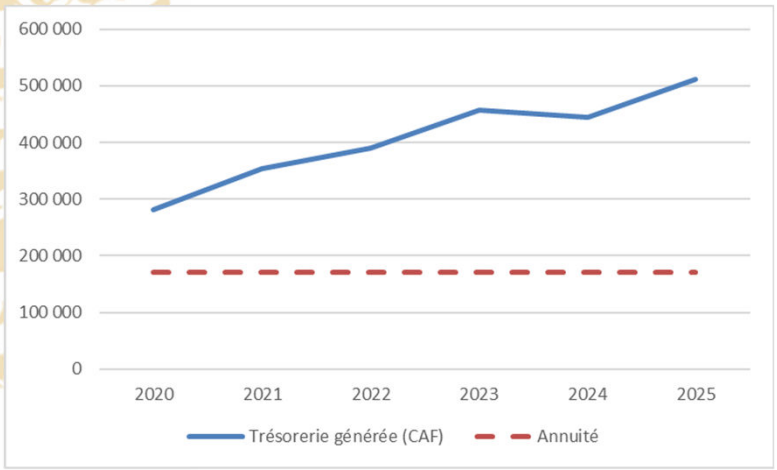
Eléments financiers

Modalités de financement

Modalités de financement	Montant en €
Autofinancement	1 500 000
Emprunt bancaire	2 000 000
Total	**3 500 000**

Hypothéses emprunt	
Durée	15 ans
Taux	3,5%
Annuité (capital + intérêts)	**171 572 €**

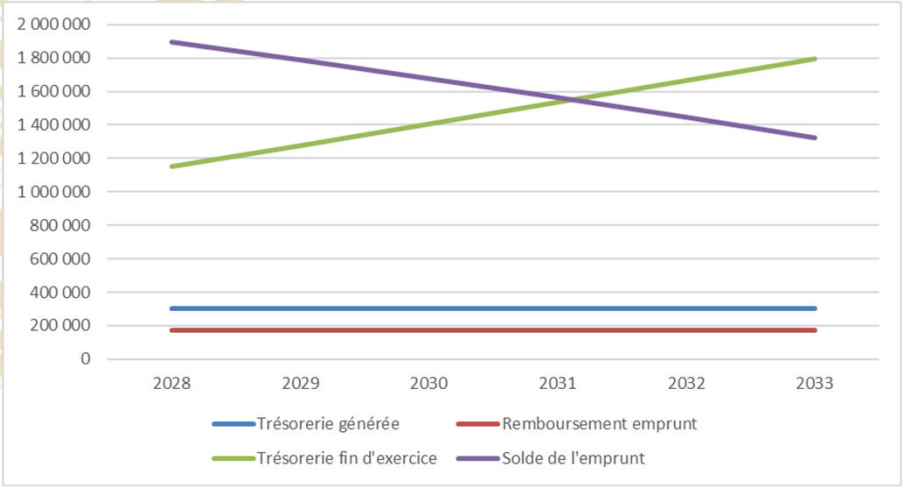
Capacités de remboursement



Plan de financement

Poste	2028	2029	2030	2031	2032	2034
Investissements	3 500 000					
Remboursement emprunt	171 572	171 572	171 572	171 572	171 572	171 572
Total des besoins	**3 671 572**	**171 572**	**171 572**	**171 572**	**171 572**	**171 572**
Capacité d'autofinancement	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Souscription d'emprunt	2 000 000					
Total des ressources	**2 300 000**	**300 000**	**300 000**	**300 000**	**300 000**	**300 000**
Variation de trésorerie	-1 371 572	128 428	128 428	128 428	128 428	128 428
Trésorerie début d'exercice	2 522 000	1 150 428	1 278 856	1 407 285	1 535 713	1 664 141
Trésorerie fin d'exercice	1 150 428	1 278 856	1 407 285	1 535 713	1 664 141	1 792 569
Solde de l'emprunt	1 896 783	1 789 895	1 679 205	1 564 578	1 445 874	1 322 948

Plan de financement



FEDERATION DEPARTEMENTALE
DES CHASSEURS DU BAS-RHIN

VOTE

Approbation de la résolution :

Approuvez-vous le projet d'extension du siège de la FDC 67 ?

Merci pour votre attention