



101 Cours Victor Hugo
33074 Bordeaux Cedex
Tél : 05.56.50.20.10

**PROGRAMME
DE
MAITRISE D'OEUVRE**

RÉHABILITATION DES IMMEUBLES

**43 Cours Victor Hugo
Et
14 Place Fernand Lafargue
à Bordeaux**

SOMMAIRE

I- PRÉAMBULE

II- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

2.1. Nature de l'opération

2.2 Les caractéristiques du site

2.2.1. Localisation du projet

2.2.2. Contraintes réglementaires et urbaines

2.2.3. Contraintes techniques

III- LES CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES ET FONCTIONNELLES

3.1 Les exigences urbanistiques et architecturales

3.1.1. Implantation du bâti

3.1.2. Stationnement

3.1.3. Forme architecturale et développement durable

3.1.4. Conception des espaces extérieurs

3.1.5. Accessibilité des personnes à mobilité réduite

3.2 Organisation fonctionnelle

3.2.1. Fonctionnement général

IV- LES CARACTERISTIQUES OPERATIONNELLES ET FINANCIERES

4.1 Les caractéristiques opérationnelles

4.2 Les caractéristiques financières

V- MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

VI- MODALITES DE CONSTITUTION DE LA CANDIDATURE

VII- CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS

VIII- MODE OPERATOIRE - PLANNING

ANNEXES

I- PREAMBULE

Le maître d'œuvre se devra d'effectuer une lecture attentive du programme de l'opération dont l'objet est d'explicitier les objectifs et exigences du maître d'ouvrage, ainsi que les contraintes afférentes. Il est le document guide à l'élaboration par le maître d'œuvre auquel est laissé le libre choix des solutions architecturales et techniques. Si certaines options sont intangibles (exigences et contraintes), d'autres pourront faire l'objet d'améliorations et d'innovations par le concepteur.

Le programme n'est pas un instrument figé, mais un outil à la disposition du concepteur dans l'exercice de sa mission. Ce n'est pas un avant projet sommaire.

Il s'articule autour des objectifs de l'opération et les besoins à satisfaire, les contraintes et les exigences à la réalisation de l'ouvrage.

Le présent document répond à cette attente afin de clarifier les rapports entre la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'œuvre:

- ◆ Dans un premier temps, le **Programme** met l'accent sur les points spécifiques de l'opération.
- ◆ Dans un deuxième temps, le **Cahier des Prescriptions Techniques Particulières**, permettra / ont :
 - de concevoir des locaux avec des caractéristiques précises : surfaces, meublabilité, thermique, phonique,...
 - de retenir les meilleurs produits : rapport qualité / prix / usage
 - d'harmoniser la gestion du patrimoine au niveau des stocks et des commandes

II- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

2.1 NATURE DE L'OPERATION

L'opération consiste en la réhabilitation des immeubles situés, à Bordeaux :

- 43 Cours Victor Hugo, cadastré HE 109, en vue d'y créer environ 6 logements locatif sociaux en maintenant le local commercial en rez-de-chaussée,
- 14 Place Fernand Lafargue, cadastré HD 69, en vue d'y réaliser 3 logements sociaux en maintenant le local commercial en rez de chaussée

2.2 LES CARACTERISTIQUES DU SITE

2.3.1 Localisation du projet

a) 43 Cours Victor Hugo

L'ensemble immobilier est situé 43 Cours Victor Hugo et ne bénéficie pas d'accès sur l'arrière.

Il s'agit d'une construction très ancienne, dont les principales particularités sont :

- Située entre le cours Victor Hugo et l'Impasse de la Fontaine Bouquière non accessible
- Bâtiment sain, présentant quelques appartements de très grande qualité architecturale (moultures, marbre, parquet ...)
- Présence d'un bel escalier en pierre encadrant une petite cour qu'il conviendra de conserver
- Présence d'une agence bancaire qui restera en activité ;

b) 14 Place Fernand Lafarque

L'ensemble immobilier est situé 14 Place Fernand Lafarque / 1 Rue des Ayres et ne bénéficie d'aucun accès arrière.

Il s'agit d'une construction très ancienne, dont les principales particularités sont :

- Présence d'un commerce en rez de chaussée
- Bâtiment nécessitant l'écrêtement du dernier niveau pour respecter les prescriptions urbanistiques avec reprise d'une toiture traditionnelle
- Alignement d'une partie des caves sous le domaine public

2.3.2 Contraintes réglementaires et urbaines

Les terrains d'implantation sont situés dans la zone du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, de ce fait les immeubles sont à conserver, restaurer et mettre en valeur. L'ensemble des travaux, tant intérieurs qu'extérieurs, soumis à autorisation, doivent être conformes au règlement du Secteur Sauvegardé et répondre aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les opérations devront être présentées en Conseil Programmatique au cours de laquelle InCité, l'Architecte des Bâtiments de France et la ville de Bordeaux procéderont à une analyse préalable des projets et des travaux dans ce secteur.

2.3.3 Contraintes Techniques

Nature des bâtis

Pour les deux bâtiments, l'ossature générale est en maçonnerie de pierre de taille et de moellons. La toiture est constituée par une charpente traditionnelle en bois et constituée de tuiles plates et canal.

Les deux ensembles font l'objet d'une inoccupation prolongée pendant plusieurs années. Les bâtiments paraissent globalement sains.

Les façades, les toitures seront à reprendre. Une restructuration complète s'impose pour améliorer l'intérieur

Réseaux et accès

Pour les deux opérations, des difficultés d'accès de chantier sont à prévoir : Cours Victor Hugo et place piétonne Fernand Lafargue. Cette problématique sera à prendre en compte.

III- LES CARACTERISTIQUES SPATIALES ET FONCTIONNELLES

3.1- LES EXIGENCES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

3.1.1 Implantation des bâtis

Pour les deux opérations, le réaménagement doit permettre la réalisation d'appartements définis en conservant l'activité des commerces.

3.1.2 Stationnement

Sans Objet.

3.1.3 Développement durable

Développement durable : le montage financier de l'opération est basé notamment sur les subventions et majorations liées à une démarche environnementale.

Au stade de l'esquisse, il devra être proposé des solutions qui vont dans le sens du développement durable et conforme aux cibles définies par les règles d'attribution des subventions:

➤ Obligatoirement :

- respect de la RT2005 pour l'isolation et menuiseries extérieures
- mise en place d'équipements hydro économes

➤ Choix d'équipements à faible consommation d'énergie

Donner les moyens de contrôle et de maîtrise de consommation d'énergie au futur résident.

Utilisation de matériaux à faible impact environnemental.

Confort acoustique.

3.1.4 Conception des espaces extérieurs

Un jeu entre les pleins et les vides doit être trouvé pour permettre une luminosité des logements et ainsi optimiser l'éclairage.

3.1.5 Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Compte tenu des coûts nécessaires à la restructuration, la réglementation s'appliquera sur l'ensemble des deux projets et notamment dans la conception des logements

Les locaux commerciaux devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, le seuil est à vérifier.

3.1.6 Valorisation des éléments patrimoniaux

Il est demandé de conserver les éléments patrimoniaux existants et notamment :

- conservation au maximum des cheminées en place, des parquets ...
- réutilisation des menuiseries intérieures intéressantes
- valorisation des escaliers et façades existantes.
- réflexion sur les garde-corps

3.2- ORGANISATION FONCTIONNELLE

3.2.1 Fonctionnement général

- a) Pour le 43 Cours Victor Hugo une étude de faisabilité a permis de définir la topologie suivante

Niveau	Type Logement	
R + 1	T3 / T1	
R + 2	T3 / T1	
R + 3	T4 / T1	Logement en duplex

- b) Pour le 14 Place Fernand Lafargue : 3 T 1 de 25 m²

- c) Précisions d'ordre général

Les chambres seront situées dans la mesure du possible sur la façade opposée à la rue. Leurs formes et surfaces seront telles que l'on puisse les meubler facilement.

Les espaces communs devront impérativement comprendre :

- Un hall avec boîtes aux lettres
- un local ou une zone « poubelle » par entrée

3.2.2 Niveau de performance

Le programme doit permettre de réduire la performance économique de 2 étiquettes au minimum pour permettre l'obtention des financements.

L'objectif attendu est une étiquette B pour le bâtiment économe et C pour les émissions GES.

Tout sera mise en œuvre pour que l'impact des chantiers sur le quartier soit le plus doux possible. Une attention particulière sera apportée à la propreté des espaces publics, à la qualité des palissades et à la réduction des nuisances sonores.

IV- LES CARACTERISTIQUES OPERATIONNELLES ET FINANCIERES

4.1- LES CARACTERISTIQUES OPERATIONNELLES

Les projets seront financés dans le cadre du plan de cohésion sociale, inscrit dans la programmation de l'année 2016.

4.2- LES CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Le coût de la construction seule est estimée à :

- 43 Cours Victor Hugo = 750 000 €HT
- 14 Place Fernand Lafargue : 200 000 €HT

Cette enveloppe financière est à garder en permanence à l'esprit du maître d'œuvre.

Compte tenu des contraintes d'équilibre pour garantir des loyers accessibles aux populations accueillies, il n'est pas question d'augmenter ce montant.

Compte tenu également de la volonté de notre organisme de construire avec des matériaux respectueux de l'environnement, le maître d'œuvre se devra d'aller à l'essentiel de sa mission : **construire des logements habitables.**

Le maître d'œuvre devra rechercher des solutions qui trouveront le meilleur compromis entre coût de construction, fonctionnement et esthétique des bâtiments et intégration dans le site, ainsi que l'utilisation de matériaux naturels.

V- MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre se verra confier une mission de base. Néanmoins pour mener à bien l'objectif, une collaboration étroite devra avoir lieu avec les divers membres de l'équipe constituée pour l'aboutissement du projet.

Une attention particulière sera demandée aux maîtres d'œuvre sur tout ce qui touche à la sécurité incendie des cellules commerciales.

Un projet de contrat est joint en annexe. Celui ci sera finalisé après validation de l'esquisse et de son budget.

VI- MODALITES DE CONSTITUTION DE LA CANDIDATURE

L'équipe devra comporter au minimum les compétences suivantes :

- Un architecte inscrit à l'Ordre des Architectes
- Un bureau d'étude thermique, structure, en fonction des besoins

VII- MODE OPERATOIRE - PLANNING

Phase	Date	Objet	Action
1	1,5 mois	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Remise du programme au candidat ❖ Remise de l'esquisse ❖ Remise APS et enveloppe de travaux 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Choix du maître d'œuvre par références, compétences, moyens des candidats ❖ Désignation Contrôle technique et SPS ❖ Contrat de maîtrise d'œuvre
2	3 mois	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Remise APD ❖ Dépôt permis de construire ❖ Projet – DCE 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Validation APD ❖ Montage financier prévisionnel ❖ Validation DCE
3	1 mois 15 jours	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Appel d'offres ❖ Ouverture des plis ❖ Choix des entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Lancement consultation ❖ Ouverture des plis ❖ Analyse
4		<ul style="list-style-type: none"> ❖ Marché de travaux ❖ Ordre de service Durée de chantier 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Signature entreprises

VIII- ANNEXES

- Cahier de plans comprenant : état des lieux