

LE JEUDI 7 JUNI 2018 À 12h

43, cours Victor Hugo

Une réhabilitation remarquable au profit d'une démarche sociale :
redécouvrir les intérieurs et les décors bordelais



NCE



NCE



NCE

Notre prochaine visite de chantier présentera la restauration de l'immeuble en pierre situé au 43, cours Victor Hugo à Bordeaux. Au sein du secteur sauvegardé, dans ce grand boulevard commerçant qu'est le cours Victor Hugo, cet édifice du début du XVIIIème siècle est l'un des premiers « lotissements à programme » conçus par Pierre Goyer de la Rochette, ingénieur royal et fontainier d'hospices. Le bâtiment est un témoignage de plus de trois siècles d'architecture et d'art, en attestent ses intérieurs et ses décors.

Soumis à la réglementation du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville et commandé par le maître d'ouvrage InCité, le programme architectural de l'immeuble allie conservation de ses décors et véritable démarche sociale, problématiques que nous aborderont lors de cette visite.

Présentée par :

- **Antoine Ragonneau**, architecte en charge de la maîtrise d'œuvre (atelier A6A) ;
- **Sylvain Schoonbaert**, architecte historien à la Mairie de Bordeaux ;
- **Julie Debunne**, responsable d'opérations à la Direction du Patrimoine et de la Construction d'InCité Bordeaux ;
- **Jacqueline Auché**, assistante Direction du Patrimoine d'InCité Bordeaux.

En présence de :

- **Anne-Marie Civilise**, présidente de Renaissance des cités d'Europe

renaissance des cités d'Europe



L'association **Renaissance des cités d'Europe** remercie :

- Bernard Gandin, directeur général d'InCité Bordeaux ;
- Sylvain Schoonbaert, architecte historien urbaniste, Bordeaux métropole ;
- Antoine Ragonneau, architecte en charge de la mise en œuvre, agence A6A ;
- Julie Debunne, responsable d'opérations à la Direction du Patrimoine et de la Construction d'InCité Bordeaux ;
- Jacqueline Auché, assistante direction du patrimoine d'InCité Bordeaux ;
- Les entreprises en charge de la restauration des intérieurs de l'immeuble

ainsi que l'ensemble des participants.



Contexte général

Aperçu global du cours Victor-Hugo

- *Histoire du nom*

Rappelons avec l'architecte Sylvain Schoonbaert ce qu'est un cours : « *Alors que le cours, de l'ilien corso, désigne une voie servant à la parade et à la promenade, les cours du XVIII^e siècle bordelais correspondent à la définition d'un boulevard* »¹, autrement dit une rue très large encadrée d'arbres.

Le cours Victor-Hugo se tient sur les anciens fossés du rempart du XIII^e siècle, comblés après la construction de la troisième enceinte ; un temps promenade, le cours subit les grands travaux d'urbanisme du XIX^e siècle pour s'élargir et se structurer. Aujourd'hui, il est bordé de monuments emblématiques, d'immeubles d'habitations urbaines et représente plus de quatre siècles d'architecture.

En 1808, Napoléon I^{er} visite la ville et le cours est à cette occasion rebaptisé en « cours Napoléon », bien que le nom coutumier de « cours des fossés » reste préféré par les habitants³.

C'est en 1885 que, « *dans sa séance du 29 mai, le Conseil municipal décida de s'associer au deuil national décrété à la mort de Victor Hugo [...] et décrété que les fossés de l'Hôtel de Ville seraient désormais le cours Victor Hugo* »⁴. Victor Hugo, chef de file du mouvement romantique, traverse Bordeaux à ses neufs ans lorsqu'il part rejoindre son père en Espagne (1811) ; il y séjourne un temps en 1843 et est alors émerveillé des fiots médiévaux qui subsistent encore ; en 1871, alors qu'il s'y installe avec le gouvernement, il prononce un fameux discours à propos des États-Unis d'Europe qu'il souhaite voir éclore de la fin de la guerre franco-prussienne.

Sur le 43

- *Le cours Victor-Hugo à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e*

Le cours Victor-Hugo se situe à proximité du quartier des farines, des quais et du Grand-Marché où toutes les activités commerciales de la ville convergent, ce qui explique la présence de négociants enrichis dans le secteur à partir de la fin du XIX^e siècle.

- *Architecture*

Robert Coustet nous renseigne sur ce lotissement qui comprend le 43, des numéros 25 à 51 : « *ces maisons identiques ont été construites en 1712, à la demande des jurats, par l'ingénieur Goyer de la Rochette*⁵. Elles forment la première façade à programme de la ville, anticipant sur celle des quais. Les maisons, séparées par des pilastres à bossages, comportent trois travées avec un rez-de-chaussée à refends ouvert par une arcade et une étroite porte et deux étages surmontés par un comble habillage éclairé par des lucarnes. Pas de décor sculpté, mais de beaux fers forgés aux impostes et aux balcons caractéristiques par leurs balustrades ou leurs arabesques du premier style Régence. »⁶ D'une architecture Louis XV, ils seront vite périmés au temps de Tourny et de Louis XV. L'arc de boutique témoigne qu'on y a exposé et travaillé.

Les maisons les plus intactes sont du 43 au 51, avec les anciennes grilles en « gardes-corps ».

- *Locataires*

Il n'existe pas beaucoup d'informations sur les propriétaires, sinon qu'ils furent commerçants⁷. Nous savons qu'entre 1906 et 1926 ce fut un certain M Garreau, mais en dehors de son nom, nous n'avons pas de renseignements supplémentaires.

Quant aux locataires, les recensements de population de 1886 à 1936 nous indiquent qu'il s'agit essentiellement de négociants et de comptables mais aussi de chapeliers et autres vendeurs de chaussures, dont dépendaient domestiques et cuisinières. Cela nous renseigne sur le statut social de ces familles qui devaient probablement appartenir à la petite ou moyenne bourgeoisie. Il est à noter qu'entre 1911 et 1936 au moins, la même famille Rien habite une partie de la maison, alors que les parents qui en ont été les premiers locataires sont morts assez rapidement après la première location du bien. La location se transmet presque héréditairement. Entre 1876 et 1905, le bâtiment aurait accueilli un magasin de nouveautés, linges de tables et rouenneries⁸ (toiles de coton peintes).

¹ Sur Goyer de la Rochette : « *un personnage officiel arrivant des bureaux du roi dans un hut bien précis ; s'occuper des fontaines publiques, bâtir, assigner l'eau pour qu'en puisse s'en servir sagement. Il est accueilli très officiellement par les jurats de Bordeaux le 31 octobre 1705 et reçoit ainsi ses lettres de bourgeoisie de Bordeaux. D'abord, il épouse une fontaine à Saint-Projet, puis la fontaine Bonquière qui a demandé un long escalier d'accès ; la jurade lui fait signer un acte devant M^e Rambert le 28 juin 1708 pour construire un lotissement de 4 maisons, puis le 1^{er} août 1712 maisons semblables à la suite. » in COUDROY DE LILLE Pierre, « N°43 cours Victor Hugo - quelques approfondissements », RCE, 2018.*

² Op. Cit. COUDROY DE LILLE Pierre.

³ Op. Cit. COUDROY DE LILLE Pierre.

⁴ Idem

⁵ Idem

⁶ Idem

⁷ Idem

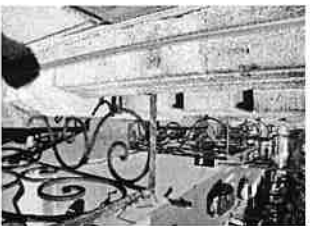
⁸ Idem

Projet architectural

Contexte urbain

Le cours Victor Hugo est situé dans le périmètre du Secteur Sauvegardé ou site patrimonial remarquable, outil d'urbanisme créé pour conserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale bâtie et non bâtie des centres historiques à l'image de la ville de Bordeaux.

L'immeuble situé au 43 cours Victor Hugo est donc protégé dans le cadre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville dont la révision est engagée depuis 2010 pour une approbation du nouveau règlement en 2018-2019.



S.SCHOONBAERT

Contexte d'acquisition - INCITE

Incité est une société anonyme d'économie mixte locale existant depuis le 5 août 1957. Le capital de cette entreprise publique locale est détenu majoritairement par des collectivités publiques et intervenant dans les domaines du logement, de l'aménagement ou de la gestion d'équipement public. Ce statut permet de faire primer l'intérêt général sur les intérêts financiers, tout en offrant la souplesse d'action d'une entreprise privée. Il en existe 1049 en France et 16 000 dans l'Union Européenne. (Source Incité)

En d'autres termes, la plupart des bailleurs sociaux de la ville possèdent cette forme juridique leur permettant d'emprunter des fonds à la caisse des dépôts à une taux d'intérêt bas pour favoriser in fine des logements au loyer modéré.

Incité est donc en charge de construire et de gérer un patrimoine important de logements, commerces, activités tertiaires mais aussi mène des missions de renouvellement et d'aménagement urbain pour notamment revitaliser le centre ancien à l'image de la ville de Bordeaux.

Appartenant jusqu'alors à un propriétaire privé, l'immeuble situé au 43 cours Victor Hugo est acquis par Incité en 2010. Constitué essentiellement de logements vacants et d'une surface habitable de 313 m², l'immeuble a bénéficié d'une étude de faisabilité par Incité, avant l'opération de réhabilitation.

Opération de réhabilitation – AGENCE A6A

Après examen des propositions de programme architectural de trois cabinets, l'Agence A6A devient le maître d'œuvre en charge de l'opération engageant les travaux en 2017 pour une durée d'un an.

Le programme de maîtrise d'œuvre fait état de l'attention toute particulière d'Incité en faveur de la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'immeuble (annexe). L'adaptation de l'immeuble aux usages contemporains fait également partie des éléments majeurs pris en compte lors de l'opération.

Il y est mentionné p6/8 de « conserver les éléments patrimoniaux existants, en particulier :

- Conservation au maximum des cheminées en place, des parquets...
- Réutilisation des menuiseries intérieures intéressantes
- Valorisation des escaliers et façades existantes
- Réflexion des garde-corps. »



Salon (cheminée, menuiseries, parquet) - A6A



Motif parquet - A6A



Décor - A6A



Cage d'escalier - AVANT RESTAURATION - S.SCHOONBAERT



Cage d'escalier - APRES RESTAURATION - RCE



Garde-corps - APRES RESTAURATION - RCE



Cuisine - AVANT RESTAURATION - S.SCHOONBAERT

Soucieuse du respect des qualités architecturales du bâti et en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, l'agence A6A a donc proposé un programme contenant de grands logements « passant » de 6 logements initiaux à 5.

Annexes

Ainsi, l'immeuble est composé de :

Commerce en activité au RDC (véritable contrainte lors des travaux)

- T1 / T2 duplex

- T2 : attention particulière de l'ABF du fait de la qualité de ses décors justifiant le maintien du volume en T2 et non en T3

- T3

- T4

Plusieurs entreprises ont contribué à la restauration des éléments patrimoniaux à l'image de des parquets, des menuiseries intérieures, garde-corps (entreprises citées en annexe).

Le coût total des travaux de réhabilitation avoisine aujourd'hui 540 000 euros HT. L'aménageur suit un an après la fin des travaux l'immeuble afin de veiller aux réclamations et parfaire les ajustements techniques. Cette mission est aussi appelée l'année de parfait achèvement.

Condition d'attribution de logements sociaux - INCLTE

Dans cette opération, Incite occupe surtout la fonction de bailleur social. Plusieurs réservataires sont concernées par cette dernière :

- La préfecture
- La ville de Bordeaux
- Le conseil général
- Incite dans le cadre du PNRQAD

Les loyers des logements font tous l'objet de d'une réglementation très stricte de l'État. Ils sont concernés par le PLUS et le PLAI :

PLUS : c'est la base du logement aidé. La quasi-totalité des logements sont financés en PLUS. Les conditions d'accès se réalisent sous le plafond de ressources, à partir des revenus fiscaux suivants : (revenu fiscal de référence*)

PLAI : il est destiné à un public à très faibles ressources et quelquefois en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à celui du PLUS.

Les candidatures des futurs locataires sont présentées lors d'une commission d'attribution.

Incite - Aménageur et gestionnaire de patrimoine

A la différence des sociétés anonymes uniquement en charge de la gestion de patrimoine, Incite possède une double compétence : Il est aménageur et gestionnaire de patrimoine.

Elle porte un autre regard sur la ville, celui de l'urbanisme cherchant à intégrer les logements sociaux dans un tissu urbain constitué et dans un patrimoine parfois difficile à réhabiliter tout en maintenant une vigilance quant à la demande des usagers et aux problématiques de revitalisation et de mixité sociale du centre ancien. L'opération située au 43 cours Victor Hugo illustre aujourd'hui ses orientations et ses valeurs.

Notice descriptive de l'architecte

Notice descriptive :

Le projet consiste à rénover intégralement l'immeuble situé 43 cours Victor Hugo, dans le secteur sauvegardé de la ville de Bordeaux.

L'immeuble comprend aujourd'hui une bande en RDC et R-1 et six logements aux étages. Le projet prévoit d'en réunir deux et donc de passer à un total de cinq logements.

Le but de cette rénovation tend à rendre plus habitables ces logements, en leur apportant un confort de vie actuel, particulièrement sur le point de vue thermique, acoustique et de sécurité incendie.

NOTREBAM :

Après inspection, les parties de la charpente en mauvais état seront remplacées, les bandes périphériques et la couverture seront réparés avec une re-qualification des anciennes tuiles et posées. Aucune altération de toiture n'est modifiée.

Un chassis de désamplissage de dimensions inférieures à 1m2 est installé au dessus de la cage d'escalier.

FINCUBE :

L'ensemble de la façade et des éléments en pierre est nettoyé puis ravaché, les parties trop détériorées seront remplacées à l'identique.

La verrière dans la cour intérieure est supprimée, de même que la tuyau d'évacuation qui ne semble être utilisé par personne.

L'ensemble des menuiseries, en très mauvais état, est prévu d'être remplacé avec un dessin identique, en bois avec double vitrage, peint petite grise et joint au plomb se trouve en photocopie de chaque fenêtre et planches blindées. Certaines fenêtres F étant pas à l'égouttoir, il est prévu de poser des lisses métalliques au dessus des allèges.

Les garde-corps sur rue en fonte des deux premiers niveaux seront complétés de nouvelles lisses, aux formes proches de celles existantes.

Les gouttières et descentes E.P. sont remplacées, en zinc, avec un dauphin en fonte en pied de façade.

INTERIEURS :

À l'intérieur des logements il est prévu un ouvrage complet afin de retrouver leur état d'origine, sauf dans le logement situé au R2 dont les boiseries et les éléments emblématiques seront renouvés avec précaution sur place.

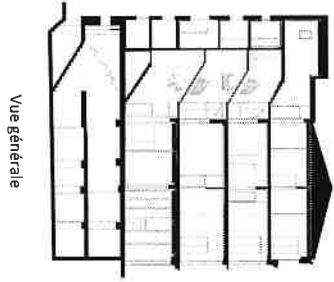
L'étude thermique demande d'isoler et de doubler l'ensemble des murs en contact avec l'extérieur. Il est possible de réaliser certains murs mitoyens afin de garder la pierre, la cage d'escalier est totalement réalisée. Ceci ne concerne pas le logement d'intérêt patrimonial qui conserve toutes ses boiseries et moulures.

De part et d'autre de l'immeuble, une gaine unique dessert l'ensemble des logements, elle traverse la cave du R-1 et leurs toilettes en R+1.

Les parkings des logements sont restaurés et protégés. L'ensemble des réseaux est repris.

Une platine de rue avec interphone sera installée pour les logements ainsi qu'un avertisseur sonore et lumineux devant aux mandataires pour le commerce.

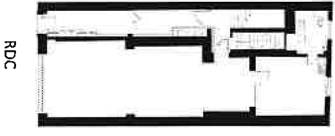
Coupes
issues du dossier de l'architecte



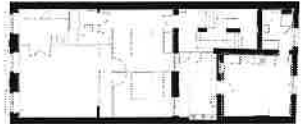
Vue générale



Façade

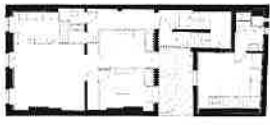


RDC

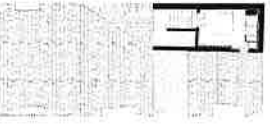


R+1

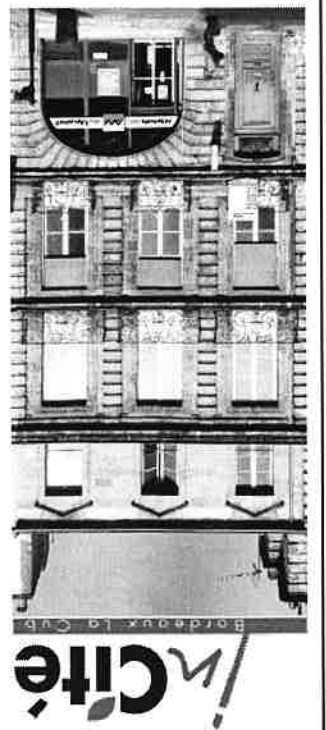
R+2



R+3



R+3



<p>REHABILITATION D'UN IMMEUBLE R+4 DE 5 LOGEMENTS AU 43 COURS VICTOR HUGO A BORDEAUX</p> <p>Opérateur: Proxys par l'Etat. Le Contrat d'engagement avec le Commune, Aménageur: la Cité</p> <p>la Cité</p>	<p>MATRE D'OUVRAGE</p> <p>INCEP 101 COURS VICTOR HUGO - CS 51128 33024 BORDEAUX Cedex TEL : 05 57 58 98 38</p>	<p>ARCHITECTE</p> <p>ATELIER 6 ARCHITECTURES 55 rue du Palais National 33000 BORDEAUX TEL : 05 57 24 88 04</p>	<p>BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES AUTRES</p> <p>ITM 59 rue de la République 33000 BORDEAUX TEL : 05 56 79 94 16</p>	<p>BUREAU DE CONTOLE</p> <p>VENTAS PARC COCHET 6 AZ 203 A 21 AV. FERRASSAT DE L'EST 33613 CHARENTAIS TEL : 05 57 56 24 00</p>	<p>COORDONNATEUR</p> <p>GRANDIER COORDONNATEUR 19 rue du B. M. 1843 33270 FLOUAC TEL : 05 70 48 22 77</p>
--	---	---	--	--	--

<p>LOT01 DEMOLITION - GROS OUVRE - RAVAILMENT</p> <p>ENTRPRENEUR ULCAR 25 rue Jean Lascaris 33130 VILLANVE D'ORNON TEL : 05 67 33 27 26 / 05 24 07 21 59</p>	<p>LOT02 COUVERTURE - ETANCHÉITE - CHARPENTE</p> <p>C. C. CHARPENTE 1 rue de la République 33270 FLOUAC TEL : 05 56 88 44 23 26</p>	<p>LOT03 MENUISERIES EXTERIEURES</p> <p>MUNDO 27 rue du Commandant Charpentier 33000 BORDEAUX TEL : 05 27 02 53 02 / 05 94 42 27 82</p>	<p>LOT04 SERRALEMENT</p> <p>GATSEUR 230 rue Achard 33000 BORDEAUX TEL : 05 57 41 71 98</p>	<p>LOT05 PLÂTRERIE</p> <p>EPB 24 Av. de la République 33130 LORMONAT TEL : 05 09 76 50 50</p>	<p>LOT06 MENUISERIES INTERIEURES</p> <p>FOR QUALICOR 80 rue Jean Lascaris 33000 BORDEAUX TEL : 05 87 27 69 37</p>	<p>LOT07 CANTONNAGE FRANÇAIS</p> <p>ENTREPRISE GAZILLI Lieu de la République 33613 CHARENTAIS TEL : 05 57 44 70 97</p>	<p>LOT08 PÉNULTIME</p> <p>PPB 5 Z.A. du Grand Chantier 33270 VYRAC TEL : 05 56 74 83 06</p>	<p>CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC</p>
---	--	--	---	--	--	---	--	---

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 CARACTÉRISTIQUES 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 CARACTÉRISTIQUES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES

4.1 Les caractéristiques opérationnelles

4.2 Les caractéristiques financières

V- MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

VI- MODALITÉS DE CONSTITUTION DE LA CANDIDATURE

VII- CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATS

VIII- MODE OPÉRAtoire - PLANNING

ANNEXES

RÉHABILITATION DES IMMEUBLES

43 Cours Victor Hugo

Et

14 Place Fernand Lafargue

à Bordeaux

I- PREAMBULE

Le maître d'œuvre se devra d'effectuer une lecture attentive du programme de l'opération dont l'objet est d'expliciter 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 locatifs 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 (moules, 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 Lafargue

L'ensemble immobilier est situé 14 Place Fernand Lafargue / 1 Rue des Ayes 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'écèlement 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 Sauvageardé, 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 Sauvageardé et répondre aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les opérations devront être présentées en Conseil Programmative au cours de laquelle 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:

- **Obligationnement :**
 - 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'éclaircissement.

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 m 2

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 économique 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, fonctionnellement et esthétisme des bâtiments et intégration dans le site, ainsi que l'utilisation de matériaux naturels.

V- MISSION DE MATRISE D'OEUVRE

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 ❖ Appel d'offres ❖ Ouverture des plis ❖ Choix des entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Validation APD ❖ Montage financier prévisionnel ❖ Validation DCE ❖ Lancement consultation ❖ Ouverture des plis ❖ Analyse ❖ Signature entreprises
3	1 mois 15 jours	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Marché de travaux ❖ Ordre de service ❖ Durée de chantier 	
4			

VIII- ANNEXES

➤ Cahier de plans comprenant : état des lieux