



Commune de Touët de l'Escarene

OPERATION DE REHABILITATION D'UNE BATISSE EN LOGEMENTS ET LOCAUX COMMUNAUX

PROGRAMME
DE L'OPERATION



JUILLET 2024

SOMMAIRE

Préambule.....	4
Sur l'opportunité	4
Sur les Enjeux et les Objectifs	4
1 - Diagnostic et préprogramme	5
1.1 - L'environnement global du projet	5
Le territoire d'implantation du projet	5
Situation et Accessibilité.....	5
Synthèse des forces et faiblesses du projet.....	6
1.2 - Diagnostic du site et du bâti.....	6
La situation urbaine	6
Situation des parcelles :	6
Plan masse – relevé topographique	7
Contexte architectural.....	8
Contexte réglementaire.....	8
Stationnement.....	8
Le contexte environnemental	8
Les orientations	8
Le climat	8
1.3 - Diagnostic fonctionnel et technique des bâtiments.....	9
Organisation fonctionnelle et équipements techniques.....	9
Bilan des surfaces existantes	10
1.4 – Préprogramme	11
Configuration spatiale – occupation projetée :	11
Diagnostic des exigences réglementaires	15
Ambitions architecturales et environnementales.....	15
Intégration Paysagère et Architecturale	15
Qualité Environnementale	16
Accessibilité aux personnes en situation de handicap	16
Déconstruction	16
2 - Programme Architectural Technique et Fonctionnel	17
2.1 – Programmation et surfaces cibles	17
2.2 - Exigences Fonctionnelles.....	17
Logements pour actifs et hébergement touristique.....	17
2.3 – Exigences Techniques et Règlementaires.....	18
Ensemble des bâtiments – exigences techniques.....	18
Niveaux d'habitation – exigences techniques	18
Isolations des parois et toiture pour mise aux normes énergétiques	18
Ventilation des logements	18
Mode de chauffage.....	19

2.4- Modalités opérationnelles de réalisation	19
Organigramme du Projet.....	19
Cout d'investissement	19
L'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception (AOR), a pour objet :.....	21
A - Reportage photographique	22
B – Revue documentaire.....	23
C – Diagnostic Amiante	23
D – Diagnostic Plomb	23
E – Diagnostic Etat Parasitaire.....	23
F – Cahier des charges prestations logement.....	23

TABLE DES FIGURES

Figure 1 - Vue du bâtiment depuis la route départementale.....	4
Figure 2 - Vue du passage couvert rue du presbytère	4
Figure 3 - Vue du passage couvert rue du presbytère	4
Figure 4 - Plan de situation.....	5
Figure 5 - Plan cadastral	6
Figure 6 - Plan cadastral	7
Figure 7 - Plan masse géomètre	7
Figure 8 - Informations sur le climat	9
Figure 9 - Synoptique de l'existant	10
Figure 10 - Synoptique projeté.....	11
Figure 11 - Organigramme du projet.....	19

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Synthèse des forces et faiblesses	6
Tableau 2 - Tableau de surfaces de l'existant.....	10
Tableau 3 - Surfaces projetées	11
Tableau 4 - Surfaces de référence par typologies	12

Préambule

Sur l'opportunité

La bâtisse est située en cœur de village ; elle a été acquise en 2022 par la Commune qui a décidé de lancer une opération de réhabilitation car il est impératif qu'une offre de logement pour actifs à l'année soit maintenue sur son territoire.



Figure 1 - Vue du bâtiment depuis la route départementale



Figure 2 - Vue du passage couvert rue du presbytère



Figure 3 - Vue du passage couvert rue du presbytère

Sur les Enjeux et les Objectifs

Les **Enjeux** : satisfaction des besoins en matière :

- de logement pour actifs, sur des typologies T3 et T4,
- de gîte touristique avec une capacité cible de 4 personnes pour des séjours d'une semaine, soit une typologie cible T3 (deux chambres).

Les **Objectifs** : lancement des études de conception en 2023,

Les Moyens :

- Maitrise d'ouvrage directe assurée par la Commune,
- Assistance à Maitrise d'Ouvrage assurée par l'Agence 06 pour la conduite d'opération,
- Etablissement du programme général de l'opération qui se compose du pré-prog puis du prog archi et technique ;

1 - Diagnostic et préprogramme

1.1 - L'environnement global du projet

Le territoire d'implantation du projet

Situation et Accessibilité

Touët-de-l'Escarène est une commune rurale. Elle fait en effet partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Nice, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 100 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

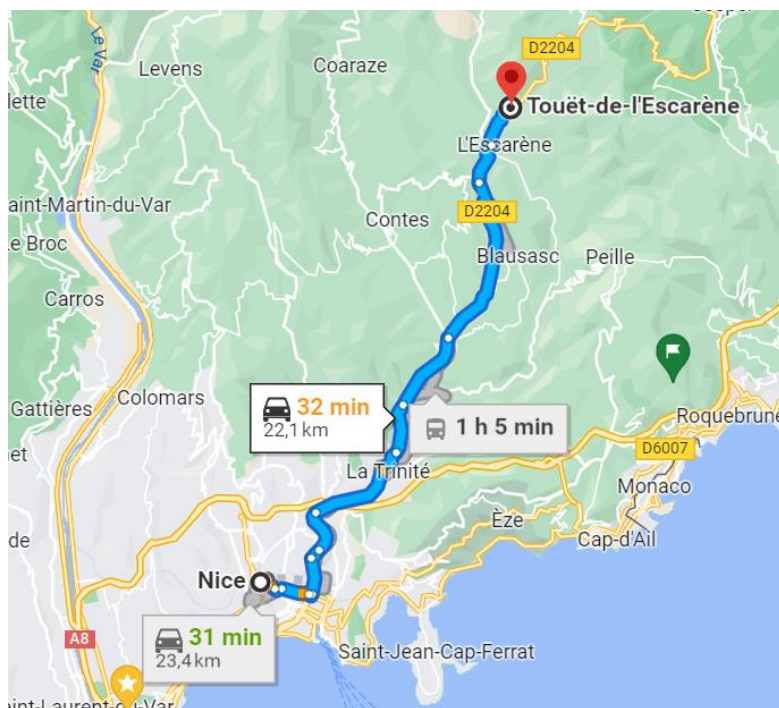


Figure 4 - Plan de situation

Synthèse des forces et faiblesses du projet

<p>Forces</p> 	<p>Faiblesses</p> 
<p>Le positionnement dans le centre du Village</p>	<p>Néant</p>
<p>Opportunités</p> 	<p>Risques</p> 
<p>L'opportunité de diversifier l'offre de logement pour actifs et de créer une offre d'hébergement touristique.</p> <p>L'opportunité de valoriser le patrimoine foncier communal.</p>	<p>Néant</p>

Tableau 1 - Synthèse des forces et faiblesses

1.2 - Diagnostic du site et du bâti

La situation urbaine

Situation des parcelles :

Le bâtiment est assis sur la parcelle C854 qui totalise 204 m² au total ; à noter que l'adresse de la parcelle est désormais la suivante : 14, route départementale n°204 à Touët de l'Escarene.

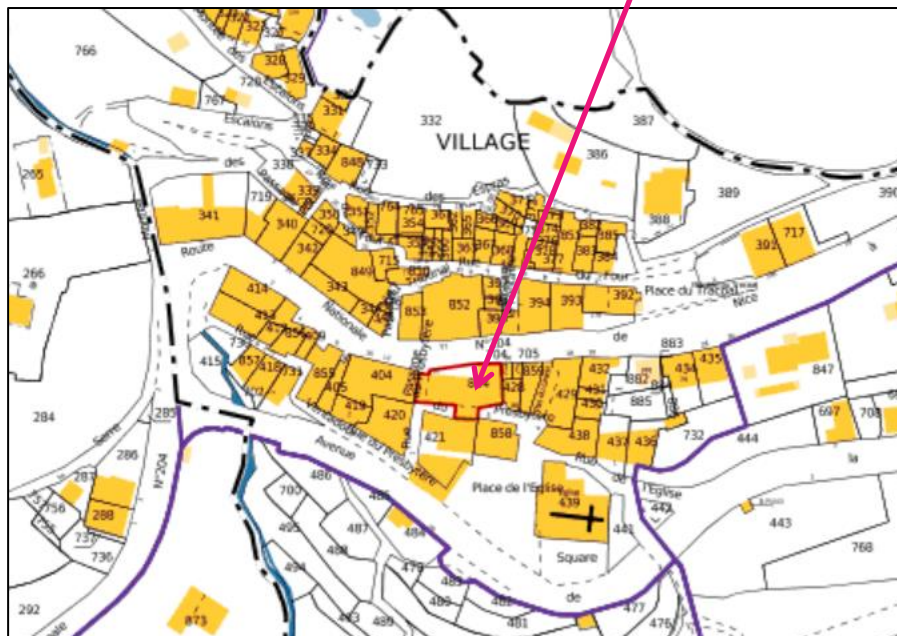


Figure 5 - Plan cadastral

Références cadastrales

Références de la parcelle 000 C 854	
Référence cadastrale de la parcelle	000 C 854
Contenance cadastrale	204 mètres carrés
Adresse	14 RTE NATIONALE 06440 TOUËT-DE-L'ESCARÈNE

Source cadastre.gouv.fr

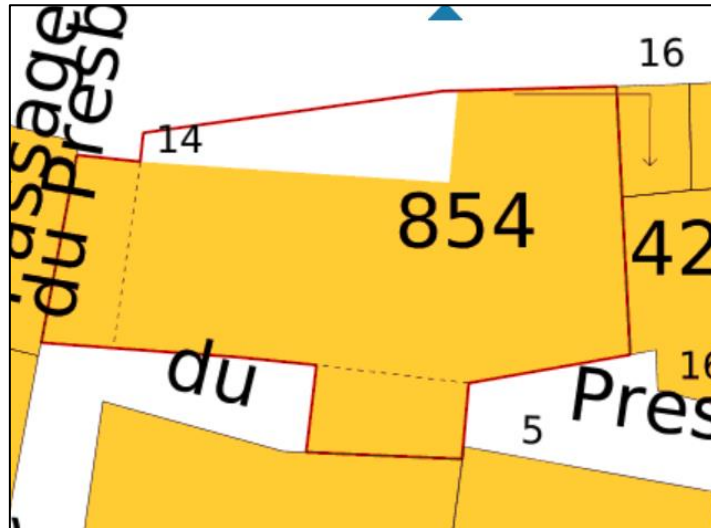


Figure 6 - Plan cadastral

Plan masse – relevé topographique

Le bâtiment est assis sur la parcelle C854 qui comprend les deux passages couverts indiqués ci-dessous (passage du Presbytère et rue du Presbytère).

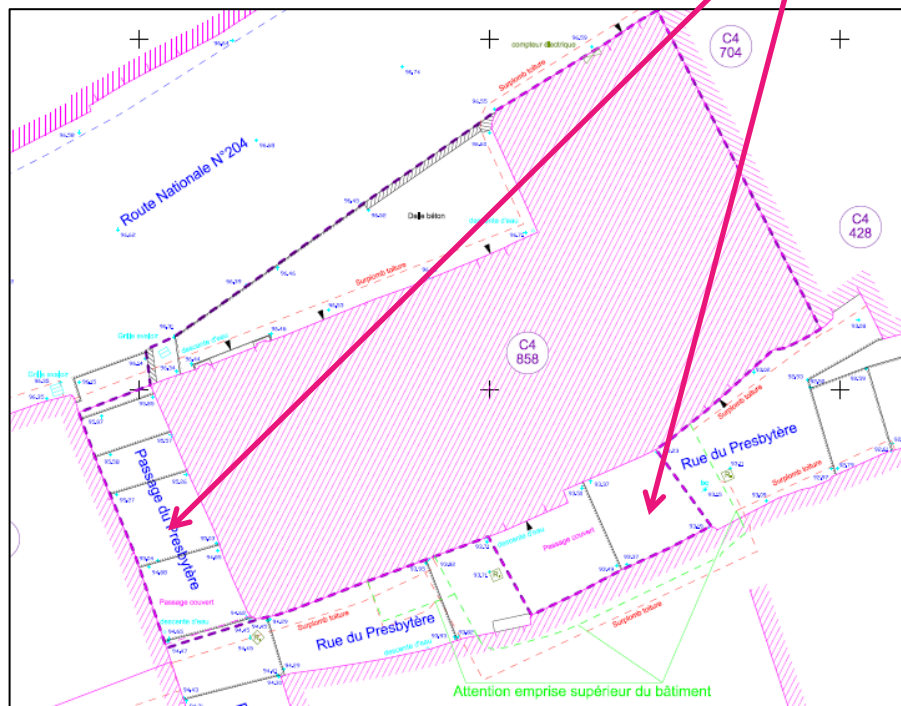


Figure 7 - Plan masse géomètre

Contexte architectural

La parcelle se situe en bordure de la Route Départementale qui permet de rejoindre Sospel à partir de la Vallée du Paillon en empruntant le col de Braus.

La construction ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un bâtiment inscrit ou classé Monument Historique.

Contexte réglementaire

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune est la carte communale, le bâtiment étant existant et imbriqué dans la densité du village, le projet est viable réglementairement

Stationnement

Le site n'abrite actuellement aucun stationnement en propre ; le stationnement peut s'effectuer librement dans le Village ou ses abords immédiats.

Le contexte environnemental

Les orientations

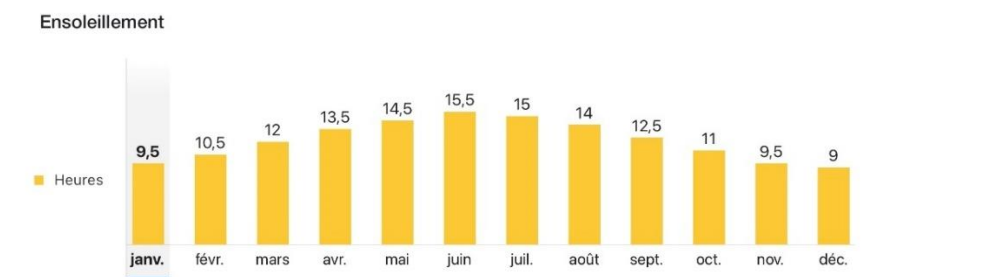
Le foncier possède une double orientation (Sud et Nord).

Le climat

Touët-de-l'Escarène possède un climat tempéré chaud avec été sec.



Sources - Données des fiches climatologiques Météo France. Station météo: L ESCARENE.



Source : NOAA

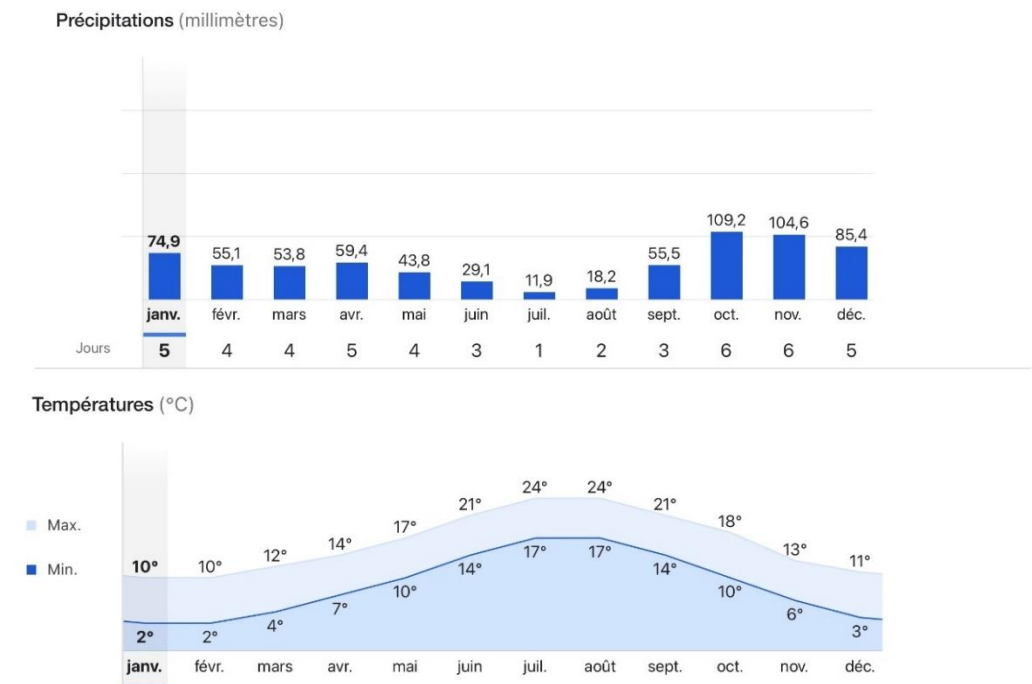


Figure 8 - Informations sur le climat

1.3 - Diagnostic fonctionnel et technique des bâtiments

Organisation fonctionnelle et équipements techniques

ORGANISATION SPATIALE

S'organisant sur deux niveaux distincts sur RDC plus combles et caves, le bâtiment comporte deux niveaux d'habitation sur locaux commerciaux.

STRUCTURE

Le bâtiment est constitué d'une ossature en maçonnerie de pierre, les caves sont voutées, les autres niveaux sont pourvus de planchers bois, la toiture est composée d'une charpente en ossature bois et d'une couverture de tuiles,

Les ouvrages en superstructure (les murs en élévation en maçonnerie de pierre) ne présentent pas de pathologie apparente,

Les ossatures de plancher sont dégradées surtout au niveau des éléments secondaires,

ACCESSIBILITE PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

L'accessibilité des personnes en situation de handicap n'est pas assurée.

ENVELOPPE DU BATIMENT

Les éléments constitutifs de l'enveloppe (revêtements des façades, menuiseries extérieures et occultations) sont dégradés ce qui a pour conséquence que le clos n'est plus assuré,

Absence d'isolation thermique.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des installations techniques (électricité courant fort et courant faible, plomberie, ventilation) est très vétuste ou inexistant ; la consignation des alimentations électrique n'a pas été vérifiée à ce stade,

Chauffage : Disposition préexistante : absence d'installation collective de chauffage ;

Ventilation : Absence d'installation de ventilation mécanique.

Électricité : Disposition préexistante : absence d'information.

EQUIPEMENTS SANITAIRES

Absence d'installation sanitaire.

AMENAGEMENTS ET FINITIONS

Une réfection totale des aménagements et finitions intérieures du bâtiment existant est à prévoir.

Bilan des surfaces existantes

REP Niv	Niveau	Synoptique			
2	Niveau 2	Parties communes	LGT 2	LGT 3	LGT 4
1	Niveau 1	Parties communes	LGT 1		
0	Entresol				Rangement
0	RDC	Entrée Parties Communes	Local N1	Local N2	Local N3
-1	R-1	Caves			

Figure 9 - Synoptique de l'existant

		Distribution spatiale actuelle		
REP Niv	Niveau	Affectation	SU par affectation (en m ²)	SU par niveau (en m ²)
2	Niveau 2	Paliers	8,40	157,40
		Ensemble du niveau hors paliers	149,00	
1	Niveau 1	Palier	2,90	142,48
		Ensemble du niveau hors palier	139,58	
0	Entresol	Rangement	4,20	4,20
0	RDC	Entrée	6,00	112,80
		Garage	27,60	
		Magasin	39,50	
		Magasin	39,70	
-1	R-1	Cave et circulations	101,50	101,50
		TOTAL	518,38	518,38

Tableau 2 - Tableau de surfaces de l'existant

1.4 – Préprogramme

Configuration spatiale – occupation projetée :

REP Niv	Niveau	Synoptique			
2	Niveau 2	Parties communes	Logement 3 - pour actifs (T3)	Logement 4 - pour actifs (T4)	
1	Niveau 1	Parties communes	Logement 1 - Gite touristique (T3)	Logement 2 - pour actifs (T4)	
0	Entresol				Rangement
0	RDC	Entrée Parties Communes	Local Commercial ou associatif N1	Local Commercial ou associatif N2	Local Commercial ou associatif N3
-1	R-1	Caves			

Figure 10 - Synoptique projeté

REP Niv	Niveau	Affectation	SU/SHAB par affectation (en m ²)	Typologie logement	SU par niveau (en m ²)
2	Niveau 2	Paliers et circulations	4,10		157,40
		Logement 3 - logement pour actif	59,10	T3	
		Logement 4 - logement pour actif	94,20	T4	
1	Niveau 1	Palier et circulations	6,90		142,48
		Logement 1 - Gite touristique	61,90	T3	
		Logement 2 - logement pour actif	73,68	T4	
0	Entresol	Annexe Local 3	4,20		4,20
0	RDC	Hall Entrée	6,00		112,80
		Local 1 : communal ou associatif (affectation et usage à préciser)	27,60		
		Local 2 : Bibliothèque	39,50		
		Local 3 : Local artisanal	39,70		
-1	R-1	Caves et circulations	101,50		101,50
TOTAL			518,38		518,38

Tableau 3 - Surfaces projetées

En ce qui concerne la programmation des logements : il est envisagé 4 logements qui se ventileront par typologie de la façon suivante :

- 2 logements T3 (dont un gîte touristique au niveau 1),
- 2 logements T4.

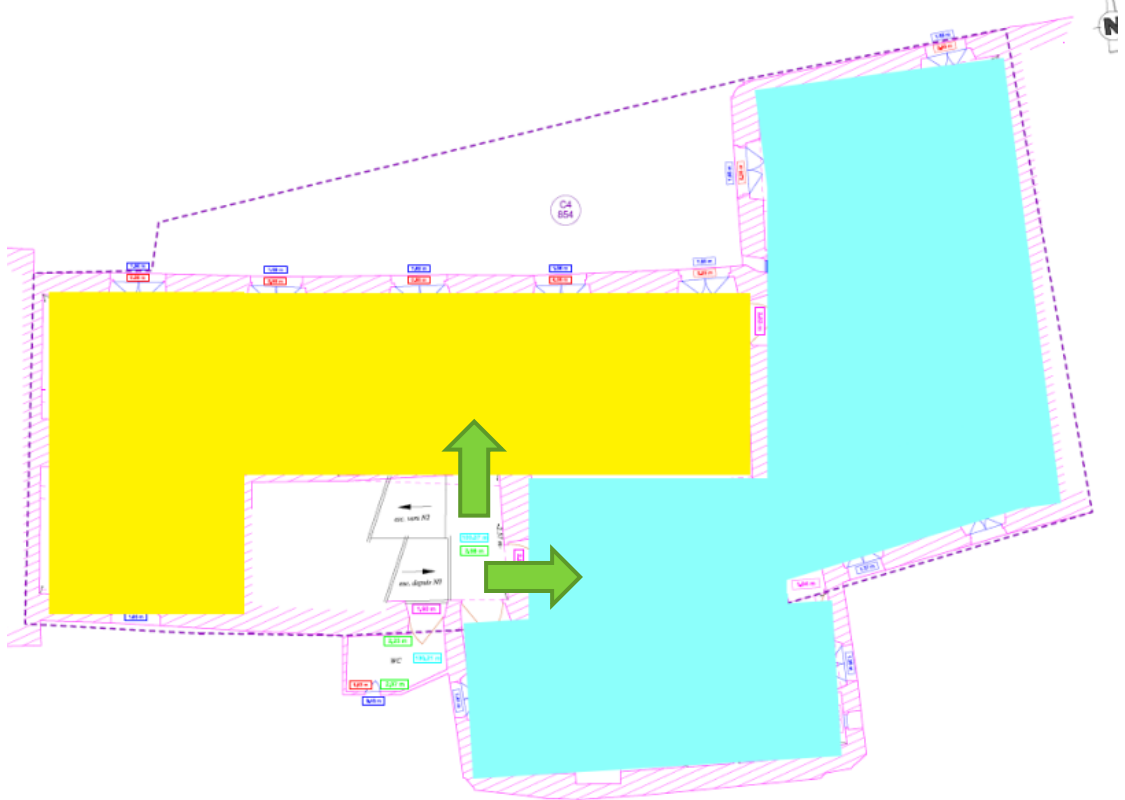
Le tableau suivant donne des indications sur les valeurs minimales et maximales des Shab (surfaces habitables) des logements en fonction de leur typologie.

Typologie	Nb pièces	Surface habitable mini en m ²	Surface habitable maxi en m ²
T 1	1	18 m ²	35 m ²
T 2	2	41 m ²	46 m ²
T 3	3	54 m ²	60 m ²
T 4	4	68 m ²	74 m ²
T 5	5	90 m ²	100 m ²

→ En ce qui concerne la programmation pour les logements :

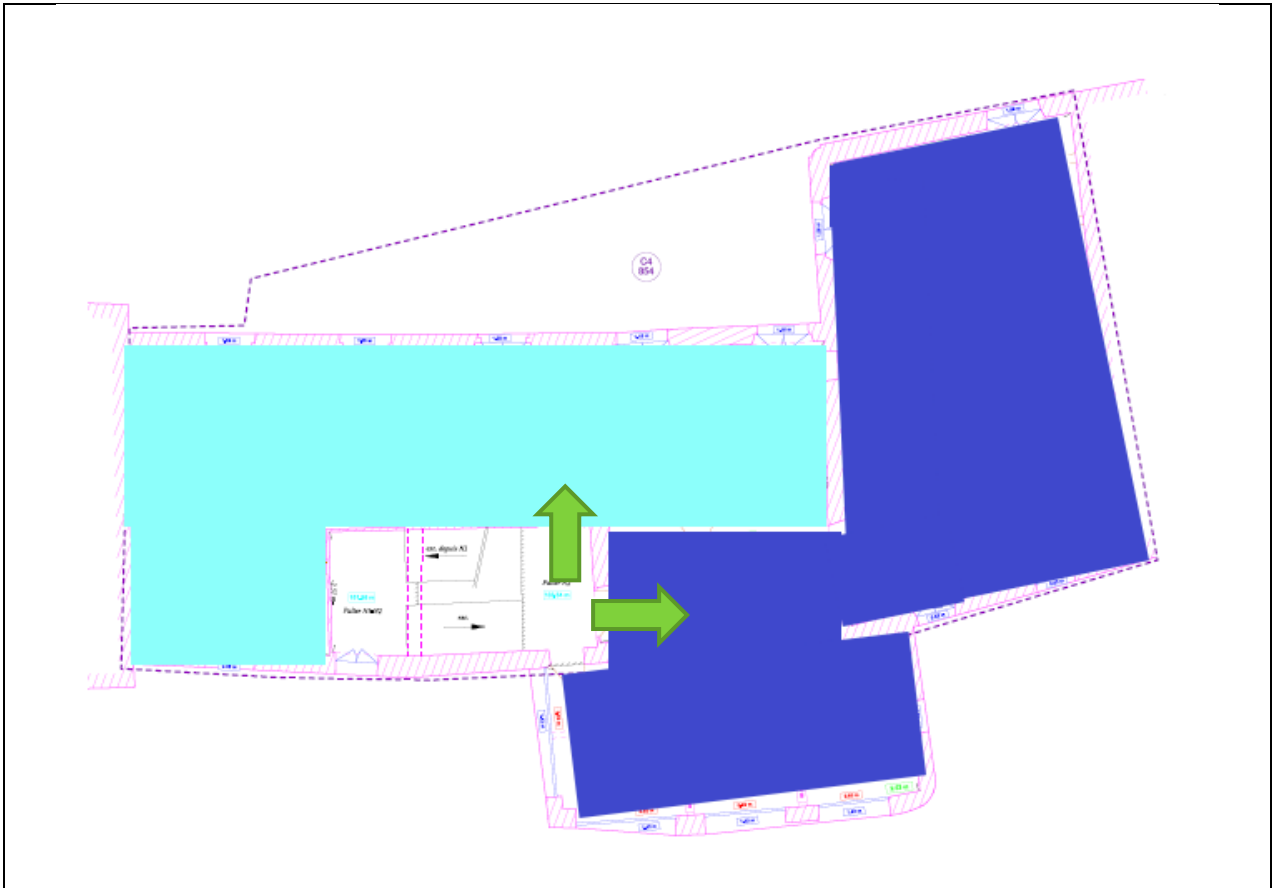
Au niveau 1 :

- **En jaune**, un logement T3 affecté en tant que gîte touristique (Shab 61,9 m²),
- **En bleu clair**, un logement T4 pour actifs (Shab 73,7 m²) ;



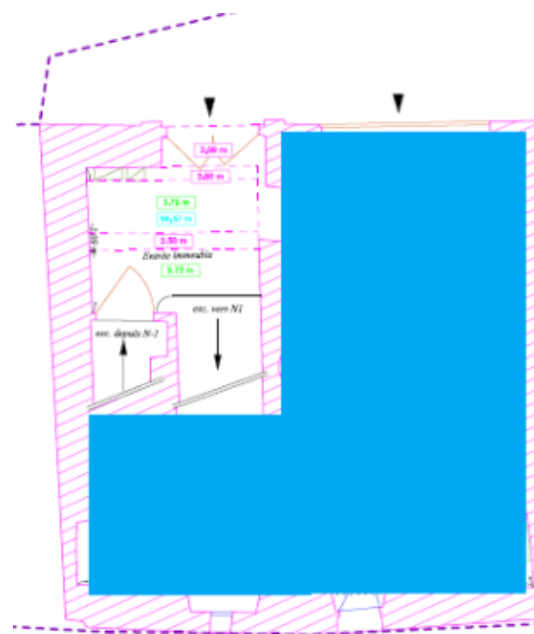
Au niveau 2 :

- **En bleu clair**, un logement T3 pour actifs (Shab 59,1 m²),
- **En bleu foncé**, un logement T4 pour actifs (Shab 94,2 m²) ;

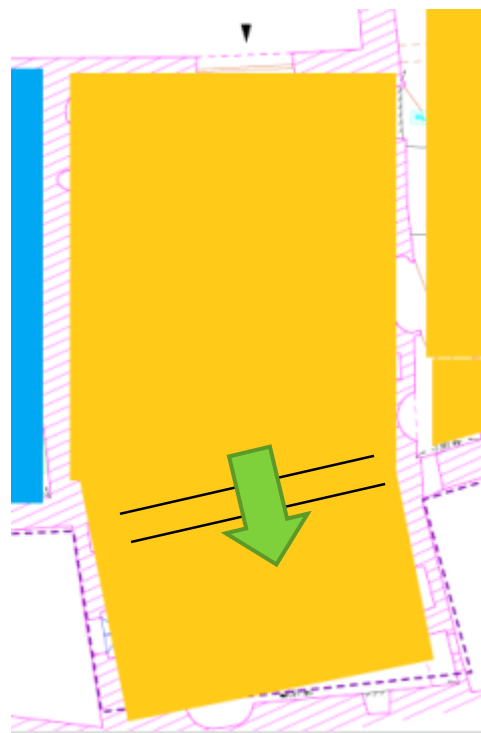


→ En ce qui concerne la programmation pour les locaux communaux :

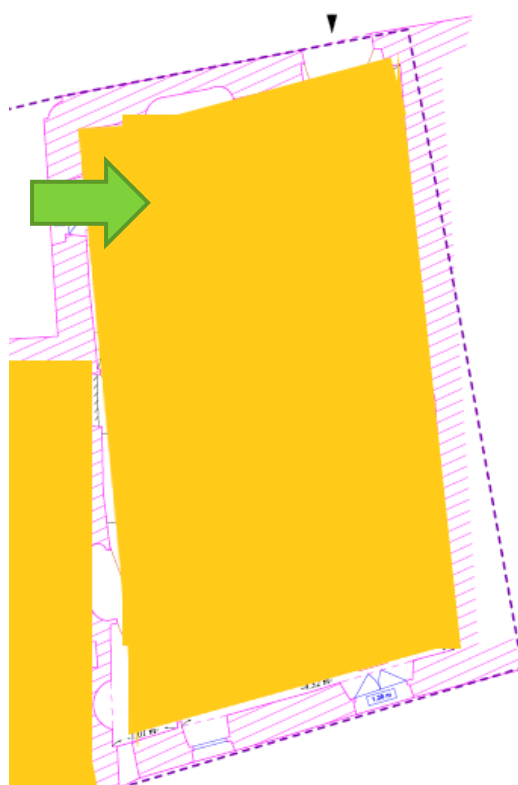
- Un local n°1 de surface utile 22 m² et un rangement sous escalier de 7,6 m²,



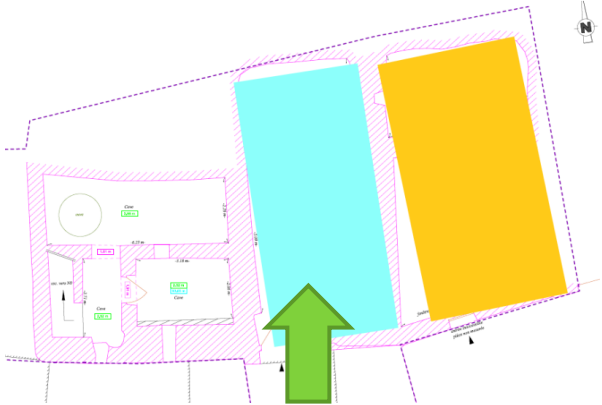
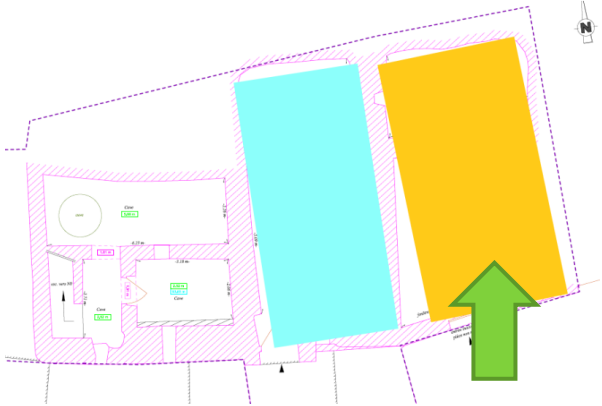
- **Un local n°2 « bibliothèque »** de 39,50 m² dans lequel des travaux de percement d'un mur porteur pour élargissement de l'ouverture entre les deux espaces devront être réalisés,



- **Un local n°3 « local artisanal »** de 39,70 m² répartis sur différents niveaux partiels et dans lequel une modification d'ouverture devra être réalisée pour sécuriser l'accès qui s'effectue actuellement par la façade coté route départementale.



→ En ce qui concerne l'affectation des caves :

<p>- Caves au niveau R-1 :</p> <ul style="list-style-type: none">- la zone repérée en bleu pourra être aménagée en caves pour les résidents (soit 4 caves),- la zone repérée en orange sera annexée au local n°3 et restera accessible depuis le RDC (Niveau 0) par l'escalier existant.	
<p>- Cave au niveau R-2 :</p> <ul style="list-style-type: none">- la zone repérée en orange sera annexée mais n'a pas été relevée ; elle pourra être valorisée en local artisanal ou espace de stockage.	

Diagnostic des exigences réglementaires

Focus Sécurité incendie :

- local commercial en RDC : ERP de 5ème catégorie sans locaux à sommeil ;
- logements et hébergements en étages : bâtiment habitation collective, logements pour actifs, arrêté du 31 janvier 1986 ; 2ème famille à confirmer avec le Contrôleur Technique

Focus Accessibilité :

- local commercial en RDC : nécessité d'accessibilité ; pas d'obligation de WC PMR si les sanitaires ne sont pas accessibles au public ;
- logements : bâtiment habitation collective, pas d'obligation

Focus Energie :

Le bâtiment en question nécessite une réhabilitation complète assortie d'une rénovation énergétique indispensable pour se conformer aux normes réglementaires en vigueur. Cette mesure est impérative afin de garantir la sécurité, la durabilité et l'efficacité énergétique du bâtiment (Les années d'usage ont laissé des traces d'usure sur sa structure et son fonctionnement, nécessitant une action corrective d'envergure)

Ambitions architecturales et environnementales

Intégration Paysagère et Architecturale

En ce qui concerne le parti architectural du projet, il conviendra de prendre en compte le positionnement géographique et l'inscription de celui-ci dans l'ensemble architectural du village : formes bâties, matériaux de constructions, couleurs.

Qualité Environnementale

Le Maître d'Ouvrage met en place sur ce projet une démarche de Qualité Environnementale.

La démarche de qualité environnementale va au-delà de la conduite d'un projet classique. Elle a pour objectif la prise en compte de l'environnement au sens large, en intégrant (à titre d'exemple) :

- La dimension humaine (comportement des usagers),
- L'intelligence collective,
- La limitation de l'énergie grise (dépensée à fabriquer et à transporter), etc.,
- Le recours à des matériaux biosourcés et locaux,
- Un travail sur l'économie de l'eau,
- La qualité de l'air,
- Le confort thermique (d'été comme d'hiver),
- Les modes de chauffage (recours aux énergies renouvelables), etc.
- L'environnement direct : site architectural, paysager, naturel,
- L'évitement d'impacts sur la biodiversité.

L'objectif est de limiter les besoins en énergie du bâtiment tout en garantissant un niveau de confort pour les occupants.

Dans le cadre de l'appel d'offres travaux, le maître d'œuvre devra remettre des documents spécifiques, tels que notice environnementale ou charte chantiers à faibles nuisances.

En cours de chantier, il conviendra de vérifier que toutes les dispositions retenues en conception sont bien mises en œuvre. Une attention particulière sera à porter au chantier propre.

Avant la livraison, il s'agira d'anticiper la passation de consignes aux futurs utilisateurs pour une bonne prise en mains des installations livrées. Des mesures viendront conforter les hypothèses de la conception.

Les deux ans d'exploitation permettront à nouveau la vérification des hypothèses de conception, avec ajustement et réglages des paramètres durant les différentes périodes de l'année. La communication utilisateurs – installateurs – exploitants – maîtrise d'œuvre est essentielle durant ces 2 années pour transmettre finalement le tableau de bord de l'utilisation optimale de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage attache une grande importance à l'incidence de l'investissement sur le budget d'exploitation et de maintenance à venir.

Le maître d'œuvre devra prendre en compte les objectifs suivants :

- Optimiser le coût d'investissement,
- Garantir les meilleures conditions de durabilité,
- Garantir des coûts de maintenance et d'exploitation minimum pour une qualité de service satisfaisante.

La gestion de l'efficacité énergétique s'articulera sur trois leviers :

- La diminution des besoins relatifs au bâti,
- La bonne conception des équipements techniques du bâtiment et leur gestion,
- Le comportement de l'utilisateur.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Les obligations réglementaires en matière d'accessibilité des personnes en situation de handicap devront être respectées (se référer au paragraphe « Focus Accessibilité »).

Déconstruction

Le maître d'ouvrage souhaite intégrer la réutilisation ou le réemploi dans le projet architectural par application de la démarche « Déposer, collecter et reconditionner les matériaux » ; il conviendra :

- D'intégrer dans les documents de marché les aspects liés aux technologies de mécanisation des tâches de dépose, séparation, collecte, coltinage, conditionnement et création de la traçabilité des produits en vue de leur réemploi,
- De trouver des matériaux localement pour réutiliser et/ou réemployer des matériaux pour la conception du projet.

2 - Programme Architectural Technique et Fonctionnel

2.1 – Programmation et surfaces cibles

La programmation de l'opération est donc la suivante :

En ce qui concerne la programmation des logements présentée dans le préprogramme ci-avant, les 4 logements se ventileront par typologie de la façon suivante :

- 2 logements T3 (dont un gîte touristique au niveau 1),
- 2 logements T4.

REP Niv	Niveau	Affectation	SU/SHAB par affectation (en m ²)	Typologie logement	SU par niveau (en m ²)
2	Niveau 2	Paliers et circulations	4,10		157,40
		Logement 3 - logement pour actif	59,10	T3	
		Logement 4 - logement pour actif	94,20	T4	
1	Niveau 1	Palier et circulations	6,90		142,48
		Logement 1 - Gîte touristique	61,90	T3	
		Logement 2 - logement pour actif	73,68	T4	
0	Entresol	Annexe Local 3	4,20		4,20
0	RDC	Hall Entrée	6,00		112,80
		Local 1 : communal ou associatif (affectation et usage à préciser)	27,60		
		Local 2 : Bibliothèque	39,50		
		Local 3 : Local artisanal	39,70		
-1	R-1	Caves et circulations	101,50		101,50
TOTAL			518,38		518,38

2.2 - Exigences Fonctionnelles

Logements pour actifs et hébergement touristique

SURFACE MINIMALE DE CHACUNE DES PIÈCES

Type de Pièce	Surface minimale en m ² Shab
Entrée/dégagement y compris placard	3.5 m ²
Cuisine	20.5 m ²
Chambre 1 Y compris placard	12 m ²
Chambre 2 et 3 Y compris placard	11 m ²
Salle d'eau	5 m ²
Salle de bains	6 m ²
WC 1	Inclus Salle d'eau pour les T2, 2 m ² pour les T3 et T4

2.3 – Exigences Techniques et Règlementaires

Les grandes fonctions	Exigences techniques spécifique
<u>Ensemble des bâtiments – exigences techniques</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Eléments de structure : des renforcements de plancher sont probablement à prévoir, - Menuiseries extérieures : à revoir entièrement, - Réseaux et distributions : comptages et distributions fluides à revoir, cheminements et isolement à revoir en totalité, - Equipements sanitaires : à revoir entièrement, - Façades : en mauvais état général, nécessite une réfection complète, - Couverture : a été totalement refaite en 2016, bon état général, seules quelques interventions ponctuelles sont à prévoir.
<u>Niveaux d’habitation – exigences techniques</u>	<ul style="list-style-type: none"> - CCH L. 111-4 R. 111-5 : Exigences « On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard » ; cela implique de reconfigurer les circulations verticales si nécessaire.

Isolations des parois et toiture pour mise aux normes énergétiques

L’isolation thermique du bâtiment permettra de réaliser un gain énergétique considérable, on peut différencier plusieurs techniques d’isolation telles que l’isolation par extérieur, intérieur, plancher bas ou toiture. Le tableau ci-dessous présente les principales techniques et donne un ordre de grandeur sur le coût ainsi que le gain financier de chaque type d’isolation :

Type isolation	Isolation par l’extérieur des murs	Isolation par l’intérieur des murs	Isolation du plancher bas
Descriptif	Les procédés sont de type bardage, clins ou vêtue (isolant avec revêtement rapporté), vêtue (panneaux isolants avec revêtement incorporé), ou manteau (isolant collé ou vissé puis recouvert d’un enduit armé). L’isolation par projection de mortier isolant est moins efficace, car l’épaisseur pouvant être mise en œuvre est peu importante et le matériau de moins bonne efficacité thermique.	L’isolation par l’intérieur des murs est réalisée par collage de panneaux préfabriqués biosourcés avec une face de plâtre cartonné, ou par fixation d’une couche de laine minérale entre supports métalliques avec contre-cloison maçonnée (création d’une inertie interne). Le choix du système d’isolation s’effectuera suivant l’espace disponible dans les locaux et surtout en fonction de l’état des murs internes.	Les procédés sont de type panneaux isolants biosourcés avec sous-face rapportée. L’isolant est de la laine minérale. Le parement est une plaque de plâtre suivant les lieux où se trouvent les planchers. Une autre technique consiste à projeter un isolant avec liant (flocage) en sous-face du plancher.
Coût indicatif HT	Entre 100 et 220€ /m ²	50 €/m ²	Entre 40 et 60 €/m ²
Economies prévisibles	300 à 500 € TTC par an	200 à 400 € TTC par an	200 à 400 € TTC par an

Ventilation des logements

Principe de la ventilation naturelle :

- La ventilation naturelle se base sur plusieurs principes simples et faciles à mettre en œuvre. Il s’agit en effet d’aérer les logements sans aide mécanique en se basant sur :
 - o L’ouverture des fenêtres ;
 - o Le tirage dû au vent : ventilation traversante ;
 - o Le tirage thermique.

La ventilation traversante tire parti du vent :

- Des entrées d'air sont placées face au vent dominant.
- Des sorties d'air sont installées à l'opposé.
- Le vent engendre une pression qui fait entrer l'air frais extérieur d'un côté.
- Le vent engendre également une dépression qui va chasser l'air chaud et vicié de l'autre.

La ventilation traversante entraîne ainsi un courant d'air qui renouvelle l'air du logement. Elle nécessite un agencement spécifique logement avec dans l'idéal les pièces de vie situées du côté du vent dominant ; les logements seront donc prioritairement orientés nord / sud et traversants.

Mode de chauffage

- Plusieurs solutions pourront être envisagées, notamment les pompes à chaleur Air/Eau, les chaudières à granulés ou plaquette. En effet, le chauffage au bois demeure le moins polluant parmi les autres sources d'énergie (Pour la production d'1 kWh, la chaudière fioul émet 324 g de CO2, tandis que la chaudière bois ne dépasse pas les 30 g).

2.4- Modalités opérationnelles de réalisation

Organigramme du Projet

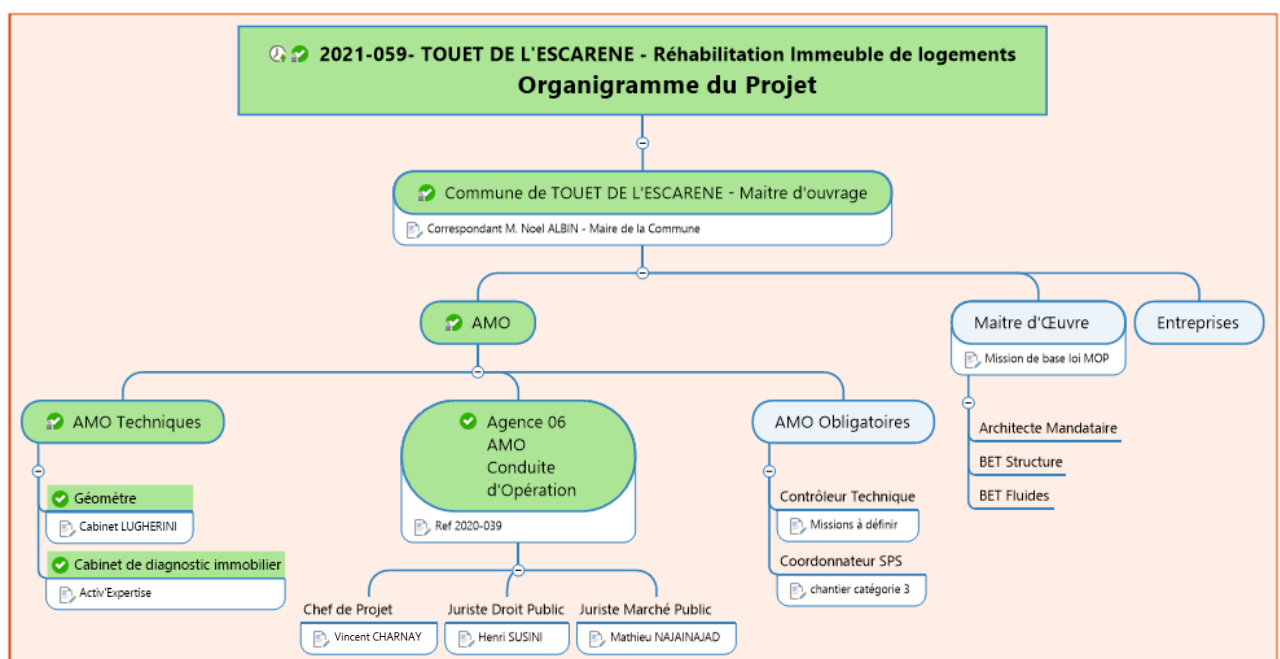


Figure 11 - Organigramme du projet

Cout d'investissement

Pour la réhabilitation, l'estimation prévisionnelle du cout des travaux (y compris aléas) est de **842.747,00 € HT.**

Les grands jalons de l'opération :

- Durée des études de maîtrise d'œuvre : 6 mois ;
- Consultation des entreprises : 2 mois ;
- Durée de travaux : 9 mois ;
- La date prévisionnelle pour le démarrage des prestations est 09 / 2024 ;
- La date prévisionnelle pour le lancement consultation des entreprises : 02/2025 ;
- La date prévisionnelle pour le démarrage des travaux : 06 /2025 ;
- La date prévisionnelle de fin du projet :03/2026.

2.5 – Description des missions de base du MOE

Les études d'avant-projet, fondées sur les études de diagnostic et le programme approuvés par le maître de l'ouvrage, comprennent les études d'avant-projet sommaire et les études d'avant-projet définitif.

Les études d'esquisse ont pour objet de :

- de proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, et d'en indiquer les délais de réalisation ;
- de vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site.

Les études d'Avant-projet sommaire (APS) ont pour objet :

- de proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme ;
- d'indiquer les durées prévisionnelles de réalisation ;
- d'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées ;
- de donner les prescriptions pour les sondages géotechniques.

Les études d'Avant-projet détaillé (APD) ont pour objet :

- d'arrêter en plans, coupes, les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect ;
- de définir les matériaux ;
- de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance ;
- d'établir l'estimation définitive de la solution retenue du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
- de permettre la fixation du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le marché public de maîtrise d'œuvre ;
- d'effectuer les démarches et consultations préalables nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Les études de projet (PRO), ont pour objet :

- de préciser la solution d'ensemble et les choix techniques (plans, les formes des différents éléments de l'infrastructure, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre) ;
- de déterminer l'implantation, et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;
- de préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides ;
- d'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;
- de permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de la réalisation de l'ouvrage et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation ;
- de déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Assistance pour la passation des marchés de travaux (AMT), a pour objet :

L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des marchés publics de travaux sur la base des études qu'il a approuvées a pour objet, outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-28 du code de la commande publique :

- De préparer la consultation des opérateurs économiques chargés des travaux afin qu'ils puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces administratives et techniques prévues au contrat ainsi que des pièces élaborées par la maîtrise d'œuvre correspondant à l'étape de la conception choisie par le maître d'ouvrage pour cette consultation. Le contenu du dossier de consultation est adapté en fonction de la décision du maître d'ouvrage d'allotir ou non l'opération ;
- de procéder, au stade de l'analyse des offres, à la vérification de la conformité des réponses apportées aux documents de la consultation, d'analyser les méthodes ou solutions techniques en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs ou de contradictions normalement décelables par un homme de l'art et d'établir un rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères d'attribution précisés dans les documents de la consultation. La partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux.

La validation des études d'exécution (VISA), a pour objet :

- de valider les études d'exécution des entreprises.

La direction de l'exécution du ou des contrats de travaux (DET), a pour objet :

- de s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées ;
- de s'assurer que les documents qui doivent être produits par l'entrepreneur, en application du contrat de travaux ainsi que l'exécution des travaux sont conformes audit contrat ;
- de délivrer les ordres de missions, d'établir les procès-verbaux nécessaires à l'exécution du contrat de travaux, de procéder aux constats contradictoires et organiser et diriger les réunions de chantier ;
- de vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par l'entrepreneur, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur, d'établir le décompte général ;
- d'assister le maître de l'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux.

L'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier (OPC), ont pour objet :

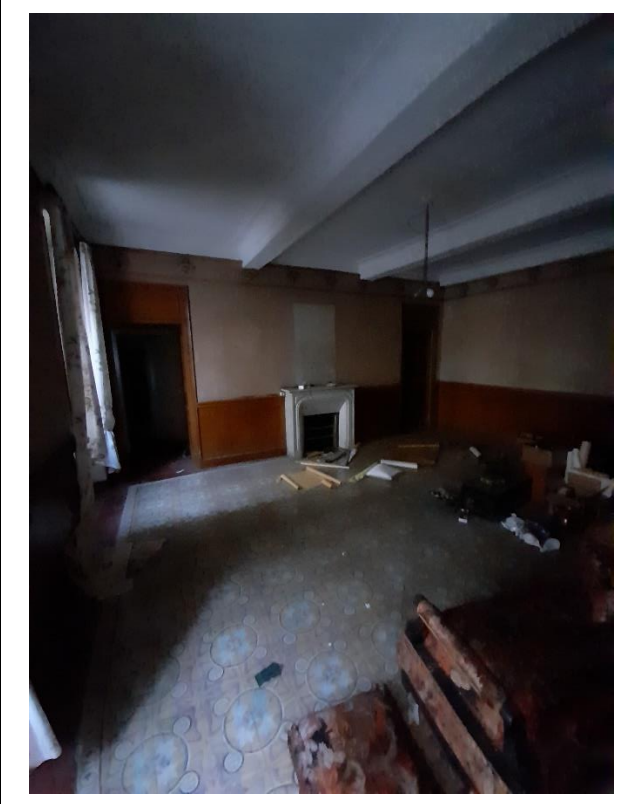
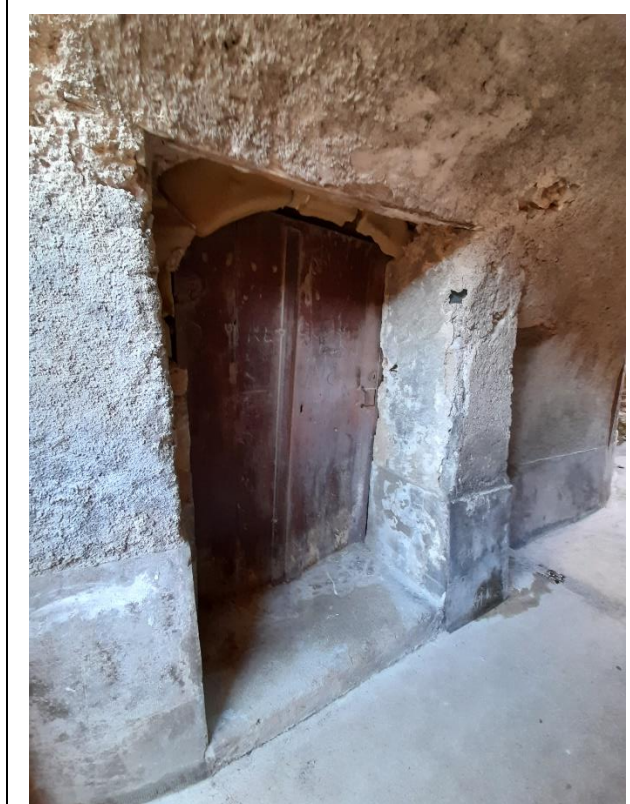
- d'analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, de déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique par des documents graphiques ;
- d'harmoniser dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux ;
- au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans le ou les contrats de travaux, de mettre en application les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination.

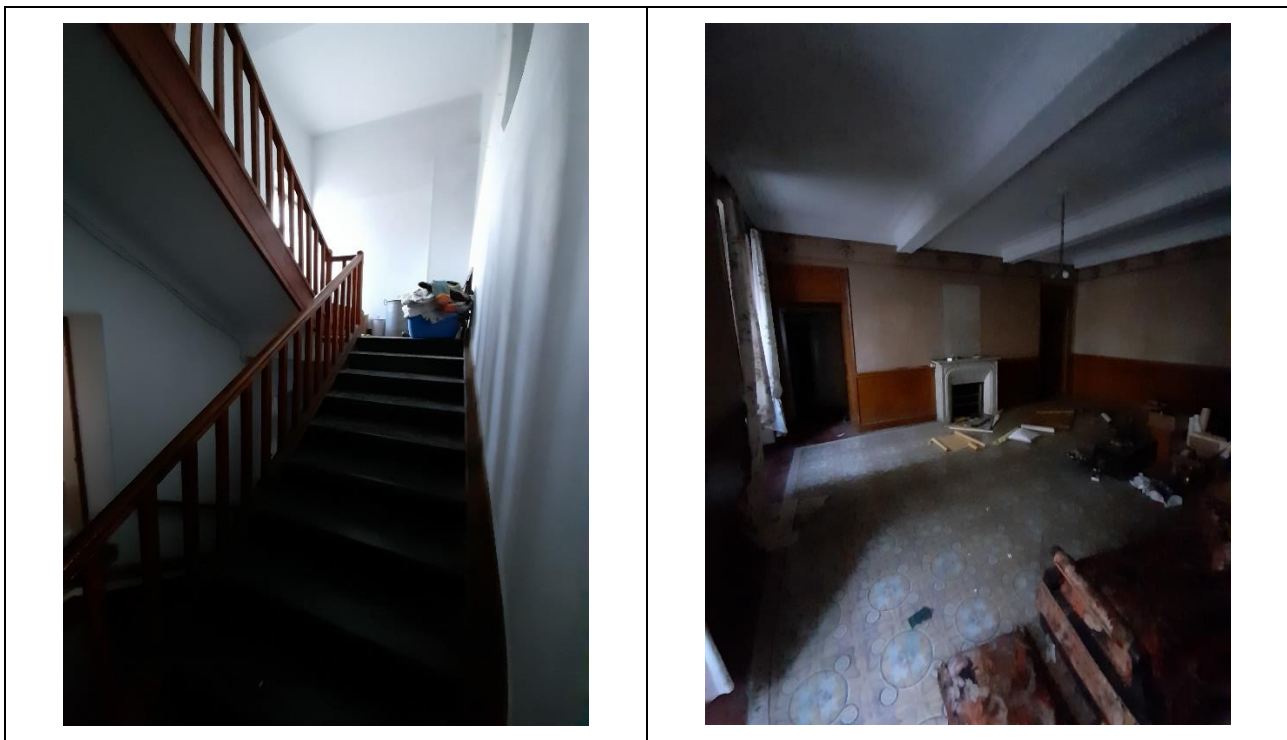
L'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception (AOR), a pour objet :

- d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- d'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée;
- de procéder à l'examen des désordres signalés par le maître de l'ouvrage ;
- de constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à leur exploitation.

Annexes

A - Reportage photographique





B – Revue documentaire

Date	Emetteur	Objet du document
12/2020	Activ'Expertise	Diagnostics immobilier avant-vente
05/2022	Cabinet LUGHERINI	Plans de relevé des bâtiments

C – Diagnostic Amiante

Le rapport mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti a été établi le 03/12/2020.

Dans le cadre de mission de repérage avant-vente, il n'a pas été repéré :

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante,
- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

Dans le cadre de l'opération, un rapport de diagnostic amiante avant travaux devra être établi lorsque le programme des travaux aura été défini à l'issue des études d'avant-projet.

D – Diagnostic Plomb

Le constat de risque d'exposition au plomb CREP a été établi le 03/12/2020 ; sa validité était de 1 an.

Il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur dans des peintures.

Dans le cadre de l'opération, une actualisation de ce constat devra être établie lorsque le programme des travaux aura été défini à l'issue des études d'avant-projet.

E – Diagnostic Etat Parasitaire

En cours d'établissement.

F – Cahier des charges prestations logement

PIECES SECHES

Revêtements et cloisons : Cloisons pour l'ensemble des pièces et circulation : plaque de plâtre sur ossature métallique avec isolant phonique de 7 cm d'épaisseur.

Revêtement	Sol	Mur et cloisons	Plafond
Ensemble des pièces et circulation	Carrelage au sol grès cérame 40x40 avec plinthes assorties. Joint silicone entre plinthe et sol.	Gouttelette écrasée grain fin	Gouttelette fine

Placards aménagés :

Placard d'une profondeur intérieure de 0,60 m mini, toute hauteur sous plafond.
Si espace sous rampant, possibilité de prévoir porte de placard sans aménagement.

Portes :

- Coulissantes rigides mélaminé 12 mm 2 faces, profilés,
- Rails en aluminium laqué,
- Boîtier en acier comprenant mécanisme de roulement et d'anti-déraillement,
- Portes ouvrant à la française uniquement pour les largeurs inférieures à 1 m.

Sol : Dito pièce attenante.

Base Equipements :

2/3 penderie et 1/3 avec tablettes réglables par système à crémaillère,
Chapelière toute la largeur du placard à 1,80 m du sol,
Panneaux mélaminés blancs épaisseur 19 mm

Entrée-Dégagement

Vidéophone mural sans combiné et commande d'entrée.

Tableau EDF : encastré de couleur blanche avec porte.

Portes palières extérieures :

- Seuil « à la suisse » en aluminium y compris courive,
- Finition thermo laquée sur le parement extérieur.

PIECES HUMIDES

Revêtements et cloisons

Revêtement	Sol	Mur	Plafond
WC	Carrelage au sol grès cérame 40x40	Gouttelette écrasée grain fin Joint silicone entre faïence et appareils sanitaires	Gouttelette fine (Résistance à l'eau)
Salle de Bain	Carrelage au sol grès cérame 40x40 (y compris sous baignoire avec plinthes assorties).	Faïence toute hauteur sur l'ensemble des murs avec éléments décoratifs, de dimensions compatibles avec le carrelage au sol (pour calepinage et alignement des joints). Joint silicone entre faïence et appareils sanitaires	Gouttelette fine (Résistance à l'eau)

Revêtement	Sol	Mur	Plafond
Cuisine	Idem séjour	Gouttelette écrasée grain fin. Faïence murale blanche brillante bosselée de 200 x 200 mm sur la largeur du mur au-dessus de l'évier y compris retour de 600 mm et sur une hauteur de 600 mm Joint silicone entre faïence et appareils sanitaires	Idem séjour

Robinetterie

Pour l'ensemble des pièces :

Appareils sanitaires avec robinetterie hydro économe mitigeur double débit, disposant du classement C2U3, E0 pour l'évier, lavabo et lave-mains, E1 pour la douche

Mitigeur thermostatique proscrit.

Cuisine

Prévoir,

- un aménagement possible de 4 éléments (unités d'appareillage) de 60 cm de large hors évier (MAL, LV, cuisson, frigo),
- un aménagement de 40 cm de large pour le tri des déchets ménagers ;

Evier monobloc en résine de synthèse (couleur blanche à proscrire) haute densité 2 cuves + 1 égouttoir 1200 x 600 mm

Platine de renfort sous robinetterie.

Meuble sous évier : PVC porte coulissante rigide avec découpes pour passage canalisations (+MAL et L/V) ; portes à enrouleurs proscrites.

Equipements électriques : la mise en place de réglette est proscrite.

Salle d'eau

La salle d'eau comportera les éléments dissociés suivants :

- soit lavabo sur colonne, miroir et bandeau lumineux,
- soit meuble-vasque, miroir et bandeau lumineux.

Les éléments monoblocs sont à proscrire.

Le miroir sera positionné à 10 cm au-dessus du lavabo, et sera d'une dimension de 600 mm de large par 900 mm de haut.

La robinetterie sera de type bec fixe.

Receveur de douche 90 x 90 cm minimum en grès blanc avec bonde siphonée.

Douchette flexible 1.50 m en laiton chromé double agrafage avec jet réglable et barre de douche.

Cabine de douche en verre sécurit avec porte battante sur l'un des panneaux.

La porte sera équipée d'un dispositif verrouillable depuis l'intérieur sans clé (déverrouillage depuis l'extérieur).

WC

Abattant double rigide en PVC muni du dispositif « slow close ».

Réservoir mécanisme double chasse 3L / 6L Classe acoustique 1.

La porte sera équipée d'un dispositif verrouillable depuis l'intérieur sans clé (déverrouillage depuis l'extérieur).

Eau

Compteur d'eau général situé soit en gaine soit dans un local clos.

Compteurs divisionnaires (en liaison avec le concessionnaire pour l'eau froide) :

Eau froide : Manchette en gaine palière, étiquetage avec numéro de logement en attente pour pose par concessionnaire compteurs individuels et vanne d'arrêt.

Les étiquetages doivent être réalisés sur support métallique ou plastique gravée et posés sur chainettes (papier proscrit) ;

Une vanne d'arrêt par colonne montante, hors des zones privatives (avec repérage des vannes).

Téléphone

Câblage appartement.

Prévoir 1 prise de téléphone dans le séjour et dans chaque chambre.

Télévision

Dispositif de réception télévisuelle collective Antenne TV permettant la réception des chaînes TNT.

Prise TV : 1 dans le séjour et 1 dans chaque chambre. et téléphone : conforme à la norme C 15-100.

Chauffage - eau chaude sanitaire électrique

Suivant étude thermique.

Convecteurs NF avec thermostats électroniques radiants dans le séjour et dans les autres pièces et sèche serviettes dans la salle de bain et salle d'eau.

Ballon d'E.C.S. cuve émaillée avec résistance stéatite, enclouonné avec porte ou intégré à un placard avec porte.

Ballon d'E.C.S. thermodynamique :

- proscrire les installations de production d'ECS solaire individuelle hormis celles dites à auto-vidange ;
- proscrire les filtres non lavables sur les installations de production d'ECS sur air extrait ; la durée de vie des filtres devra être de 5 ans minimum ;

Thermostat d'ambiance

Chauffage gaz et chauffage électrique, avec notice d'utilisation solidaire de l'appareil.

Placé en entrée ou en séjour et raccordé électriquement.

VMC

Dispositif suivant étude thermique de type hygroréglable A.