

MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE DE CONCEPTION

-

Projet de réhabilitation thermique de 84 logements individuels  
Quartier Châtillons à Reims (51)

FICHE PROGRAMME

## Table des matières

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | OBJET DE LA CONSULTATION .....   | 3  |
| II.   | REPERAGE DES LOGEMENTS CONCERNES PAR LA REHABILITATION .....           | 3  |
| III.  | PLAN CADASTRAL .....   | 5  |
| IV.   | DESCRIPTION SOMMAIRE DES EXISTANTS .....                               | 6  |
| V.    | LISTING DES LOGEMENTS – DONNEES TECHNIQUES .....                       | 6  |
| VI.   | TABLEAU RECAPITULATIF DES LOGEMENTS PAR tranche et par typologie ..... | 8  |
| VII.  | DONNEES DU PATRIMOINE .....  | 8  |
| VIII. | LES ENJEUX DU PROGRAMME DE REHABILITATION .....                        | 8  |
| IX.   | TRAVAUX RECENTS .....  | 10 |
| X.    | LE PROGRAMME DES TRAVAUX .....   | 10 |
| XI.   | LES MISSIONS DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE .....                              | 11 |
| XII.  | DIAGNOSTICS ET ETUDES ASSOCIEES .....                                  | 11 |
| XIII. | BUDGET PREVISIONNEL .....  | 12 |
| XIV.  | DEROULEMENT DES TRAVAUX ET PLANNING .....                              | 12 |
| XVI.  | ANNEXES : PHOTOGRAPHIES .....  | 14 |

## I. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation concerne un projet de réhabilitation énergétique de 84 logements individuels dans le secteur des Châtillons à Reims. Les adresses concernées par ce projet sont les suivantes :

- du 34 au 56, du 55 au 83, du 94 au 128 et du 130 au 162 rue de la Pérouse
- 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 rue Jules Verne
- 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 & 16 rue Duguay Trouin
- 13 et 15 rue la Bourdonnais
- 112 boulevard Vasco de Gama

Une présentation générale de ces logements et les attentes du projet de réhabilitation sont détaillées dans la présente fiche programme.

On intégrera dans ce projet de réhabilitation la réfection de la zone de stationnement située au niveau du 3 rue Magellan (entourée en rouge sur le plan ci-dessous).

## II. REPERAGE DES LOGEMENTS CONCERNES PAR LA REHABILITATION

Plan de localisation du projet :



34 au 56 rue la Pérouse



94 au 128 rue la Pérouse



130 au 162 rue la Pérouse



13 & 15 rue la Bourdonnais



1 au 14 rue Jules Verne



55 au 83 rue la Pérouse





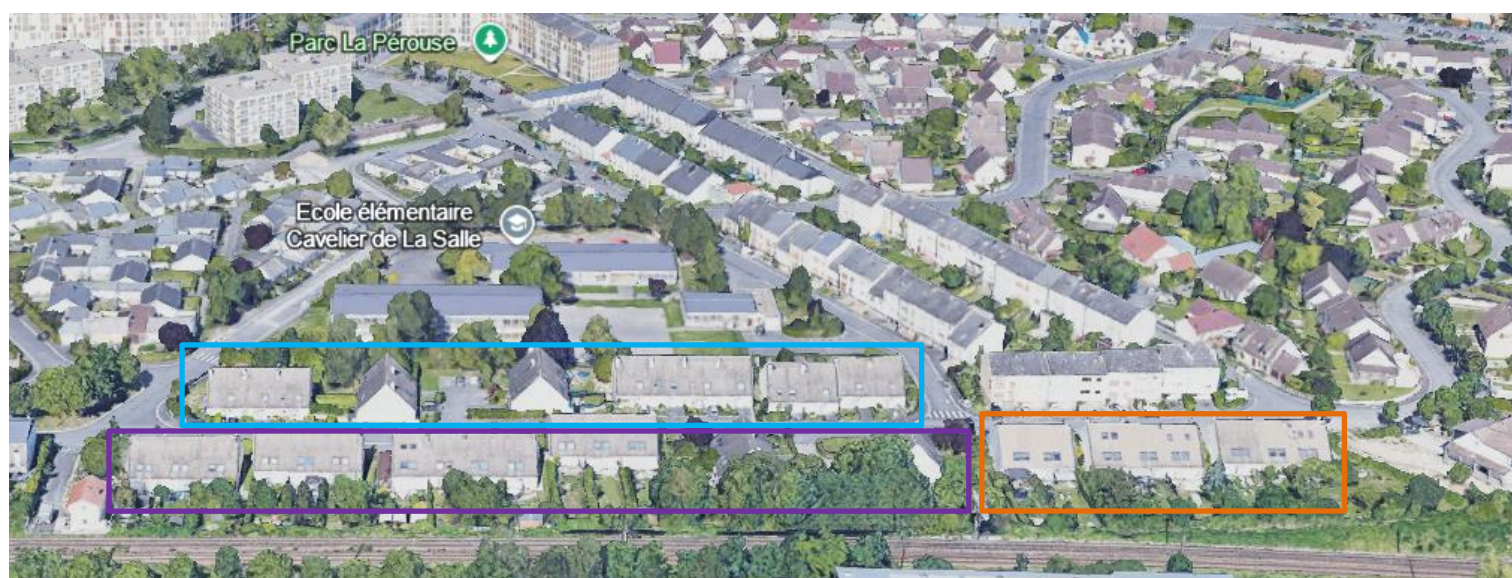
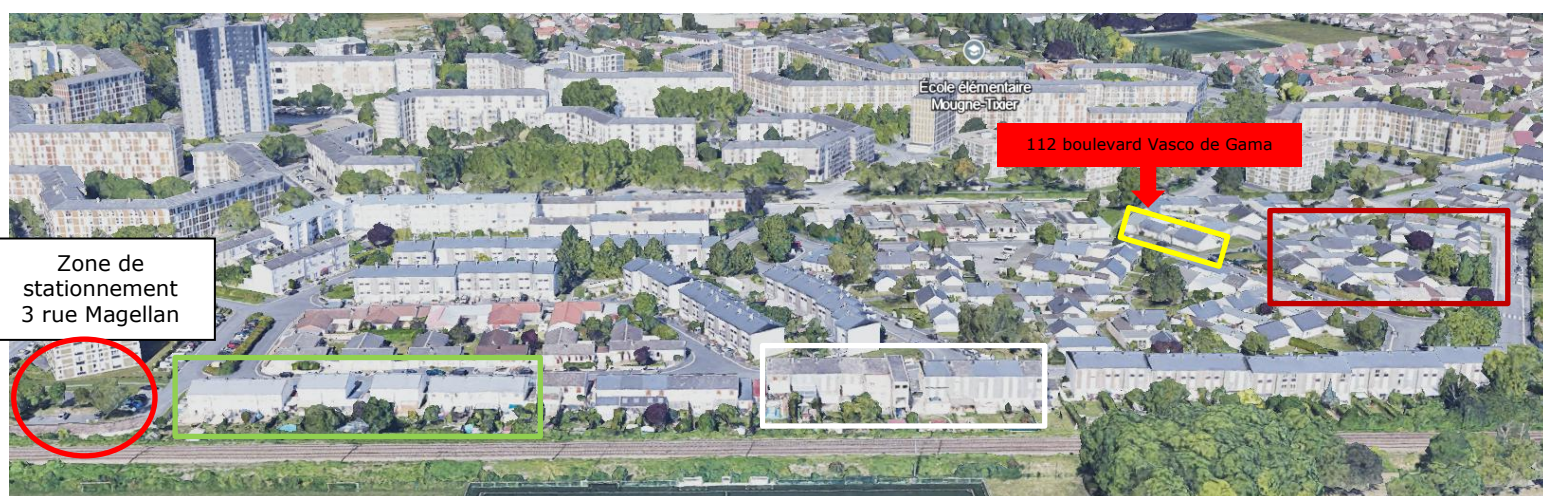
112 boulevard Vasco de Gama



2 au 16 rue Duguay Trouin



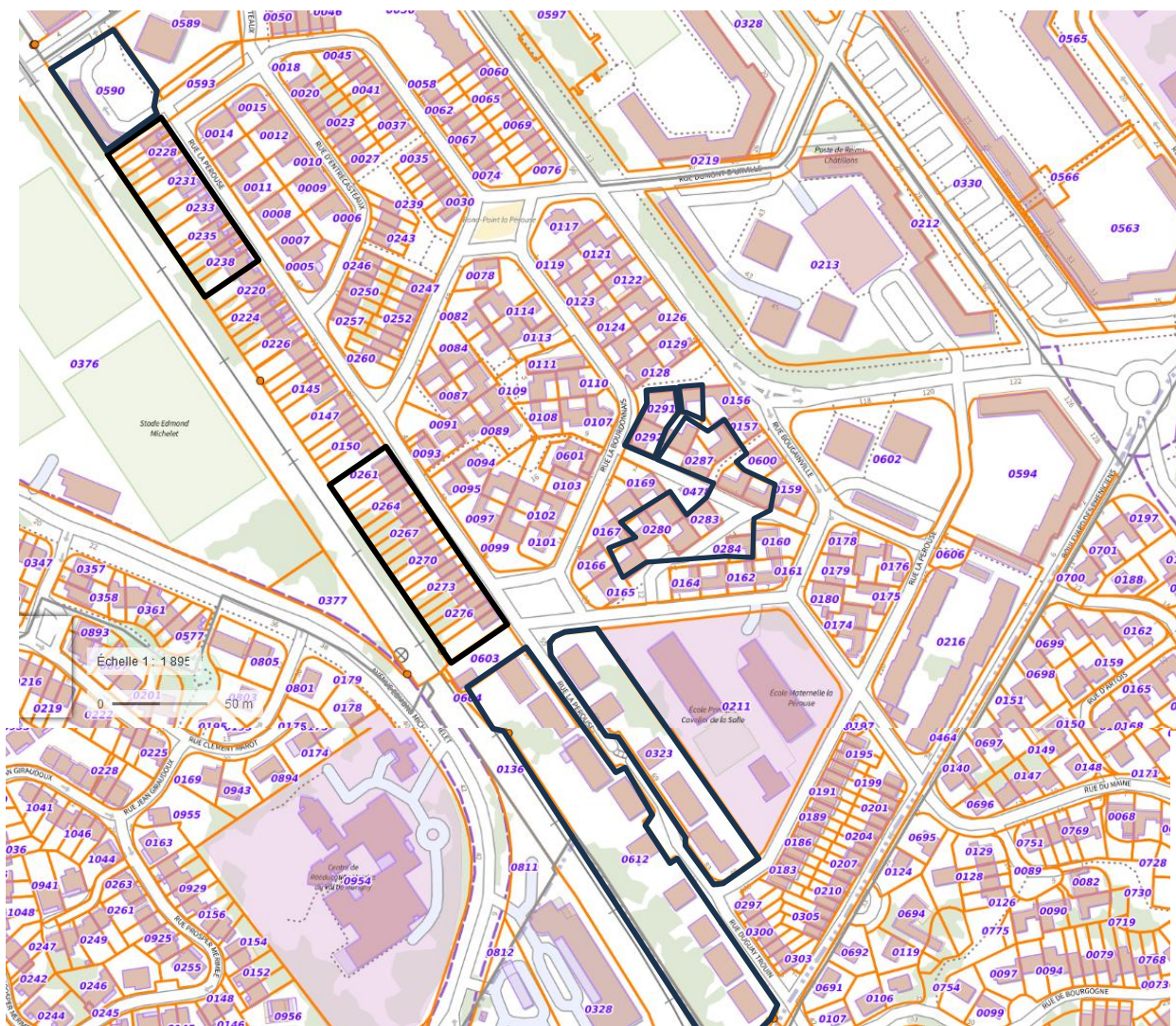
Vue aérienne des logements :





### III. PLAN CADASTRAL

Plan des parcelles cadastrales :



— Périmètre concerné

N° des parcelles cadastrales par secteur (**section EV**) :

- du 34 au 56, du 55 au 83, du 94 au 128, du 130 au 162 rue de la Pérouse & 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue Duguay Trouin
  - 0309, 0228, 0230, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235, 0238, 0261, 0262, 0264, 0266, 0268, 0270, 0272, 0274, 0276, 0278, 0612, 0323
- 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 rue Jules Verne
  - 0290, 0287, 0281, 0288, 0283, 0286, 0282, 0285, 0280, 0279, 2084
- 13 et 15 rue la Bourdonnais
  - 0291, 0292
- 112 boulevard Vasco de Gama
  - 0289
- zone de stationnement du 3 Magellan
  - 0590

#### IV. DESCRIPTION SOMMAIRE DES EXISTANTS

Les pavillons ont certainement été construits dans les années 1960/1970, et font partie du quartier des Châtillons à Reims.

Ces logements sont de plain-pied, en R+1 ou en R+2, et tous sont pourvus d'un garage ainsi que d'un extérieur.

Chaque pavillon possède un accès indépendant.

Les données « techniques » de ces logements se trouvent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

#### V. LISTING DES LOGEMENTS – DONNEES TECHNIQUES

Les renseignements sur les logements sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

| CODE PATRIMOINE | TYPLOGIE | SURFACE HABITABLE     | ADRESSE               | DPE GES/ENERGIE | INDICE GES | INDICE NRJ | PMR  | DATE DE NAISSANCE DU MEMBRE DE LA FAMILLE |
|-----------------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------|------|---|
| ER.06234        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 34 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 31         | 162        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06235        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 36 RUE LA PEROUSE     | C/C             | 25         | 132        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06236        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 38 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 37         | 186        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06237        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 40 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 33         | 171        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06238        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 42 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 31         | 162        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06239        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 44 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 33         | 171        |      |   |
| ER.06240        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 46 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 31         | 162        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06241        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 48 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 33         | 171        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06242        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 50 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 31         | 162        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06243        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 52 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 31         | 162        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06244        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 54 RUE LA PEROUSE     | C/C             | 25         | 132        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06245        | T4       | 83,18 m <sup>2</sup>  | 56 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 33         | 171        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06246        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 94 RUE LA PEROUSE     | E/E             | 52         | 241        |      |   |
| ER.06247        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 96 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 33         | 154        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06248        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 98 RUE LA PEROUSE     | D/D             | 47         | 219        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06249        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 100 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 36         | 170        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06250        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 102 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 33         | 154        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06251        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 104 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 31         | 147        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06252        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 106 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 34         | 160        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06253        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 108 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 35         | 163        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06254        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 110 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 33         | 154        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06255        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 112 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 33         | 154        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06256        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 114 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 34         | 160        |      |   |
| ER.06257        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 116 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 34         | 160        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06258        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 118 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 31         | 147        |      |   |
| ER.06259        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 120 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 31         | 147        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06260        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 122 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 34         | 160        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06261        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 124 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 34         | 160        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06262        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 126 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 31         | 147        | 1PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06263        | T6       | 107,25 m <sup>2</sup> | 128 RUE LA PEROUSE    | D/D             | 49         | 230        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06264        | T4       | 81,6 m <sup>2</sup>   | 112 BD. VASCO DE GAMA | E/E             | 58         | 283        | 2PMR | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06265        | T5       | 99,57 m <sup>2</sup>  | 13 RUE LA BOURDONNAIS | D/D             | 45         | 213        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06266        | T6       | 109,91 m <sup>2</sup> | 15 RUE LA BOURDONNAIS | D/D             | 45         | 212        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06267        | T5       | 99,57 m <sup>2</sup>  | 1 RUE JULES VERNE     | E/E             | 56         | 261        |      | > 55 ans en 2025                          |
| ER.06268        | T4       | 83,56 m <sup>2</sup>  | 3 RUE JULES VERNE     | E/E             | 59         | 278        | 2PMR | > 55 ans en 2025                          |

|          |    |                       |                      |     |    |     |      |                  |
|----------|----|-----------------------|----------------------|-----|----|-----|------|------------------|
| ER.06269 | T6 | 109,91 m <sup>2</sup> | 5 RUE JULES VERNE    | E/E | 54 | 253 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06270 | T4 | 81,6 m <sup>2</sup>   | 7 RUE JULES VERNE    | E/E | 63 | 294 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06271 | T4 | 83,56 m <sup>2</sup>  | 9 RUE JULES VERNE    | D/D | 41 | 196 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06272 | T6 | 109,91 m <sup>2</sup> | 4 RUE JULES VERNE    | E/E | 54 | 253 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06273 | T6 | 109,91 m <sup>2</sup> | 6 RUE JULES VERNE    | D/D | 39 | 187 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06274 | T5 | 99,57 m <sup>2</sup>  | 8 RUE JULES VERNE    | E/E | 56 | 261 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06275 | T5 | 99,57 m <sup>2</sup>  | 10 RUE JULES VERNE   | E/E | 56 | 261 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06276 | T6 | 109,91 m <sup>2</sup> | 12 RUE JULES VERNE   | E/E | 54 | 253 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.06277 | T4 | 83,56 m <sup>2</sup>  | 14 RUE JULES VERNE   | E/E | 54 | 254 | 2PMR | > 55 ans en 2025 |
| ER.07529 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 55 RUE LA PEROUSE    | D/D | 40 | 200 |      |                  |
| ER.07530 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 57 RUE LA PEROUSE    | D/D | 37 | 186 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |
| ER.07531 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 59 RUE LA PEROUSE    | E/E | 51 | 247 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07532 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 61 RUE LA PEROUSE    | D/D | 46 | 228 |      |                  |
| ER.07533 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 63 RUE LA PEROUSE    | E/E | 54 | 262 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07534 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 65 RUE LA PEROUSE    | C/C | 25 | 131 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07535 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 67 RUE LA PEROUSE    | E/E | 54 | 260 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07536 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 69 RUE LA PEROUSE    | D/D | 35 | 179 |      |                  |
| ER.07537 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 71 RUE LA PEROUSE    | D/D | 37 | 186 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |
| ER.07538 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 73 RUE LA PEROUSE    | D/D | 37 | 186 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07539 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 75 RUE LA PEROUSE    | D/D | 39 | 193 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07540 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 77 RUE LA PEROUSE    | D/D | 40 | 200 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07541 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 79 RUE LA PEROUSE    | D/D | 37 | 186 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |
| ER.07542 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 81 RUE LA PEROUSE    | D/D | 37 | 186 | 1PMR |                  |
| ER.07543 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 83 RUE LA PEROUSE    | D/D | 40 | 199 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |
| ER.07544 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 130 RUE LA PEROUSE   | D/D | 49 | 242 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07545 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 132 RUE LA PEROUSE   | D/D | 37 | 186 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07546 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 134 RUE LA PEROUSE   | D/D | 49 | 242 |      |                  |
| ER.07547 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 136 RUE LA PEROUSE   | D/D | 49 | 242 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07548 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 138 RUE LA PEROUSE   | D/D | 37 | 186 |      |                  |
| ER.07549 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 140 RUE LA PEROUSE   | D/D | 49 | 242 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07550 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 142 RUE LA PEROUSE   | D/D | 49 | 242 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |
| ER.07551 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 144 RUE LA PEROUSE   | D/D | 37 | 186 |      |                  |
| ER.07552 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 146 RUE LA PEROUSE   | D/D | 37 | 186 |      |                  |
| ER.07553 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 148 RUE LA PEROUSE   | D/D | 49 | 242 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |
| ER.07554 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 150 RUE LA PEROUSE   | D/D | 49 | 242 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07555 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 152 RUE LA PEROUSE   | D/D | 38 | 189 |      |                  |
| ER.07556 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 154 RUE LA PEROUSE   | D/D | 36 | 180 |      |                  |
| ER.07557 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 156 RUE LA PEROUSE   | D/D | 36 | 183 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07558 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 158 RUE LA PEROUSE   | D/D | 36 | 183 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07559 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 160 RUE LA PEROUSE   | D/D | 36 | 183 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07560 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 162 RUE LA PEROUSE   | D/D | 45 | 221 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07561 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 2 RUE DUGUAY TROUIN  | D/D | 45 | 221 |      |                  |
| ER.07562 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 4 RUE DUGUAY TROUIN  | D/D | 45 | 221 |      |                  |
| ER.07563 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 6 RUE DUGUAY TROUIN  | D/D | 45 | 221 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07564 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 8 RUE DUGUAY TROUIN  | C/C | 26 | 137 |      |                  |
| ER.07565 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 10 RUE DUGUAY TROUIN | D/D | 45 | 221 |      | > 55 ans en 2025 |
| ER.07566 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 12 RUE DUGUAY TROUIN | D/D | 45 | 221 |      |                  |
| ER.07567 | T5 | 100 m <sup>2</sup>    | 14 RUE DUGUAY TROUIN | D/D | 45 | 221 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |

|          |    |        |                      |     |    |     |      |                  |
|----------|----|--------|----------------------|-----|----|-----|------|------------------|
| ER.07568 | T5 | 100 m² | 16 RUE DUGUAY TROUIN | D/D | 45 | 221 | 1PMR | > 55 ans en 2025 |
|----------|----|--------|----------------------|-----|----|-----|------|------------------|

## VI. TABLEAU RECAPITULATIF DES LOGEMENTS PAR TRANCHE ET PAR TYPOLOGIE

### Répartition des logements par tranche :

| TRANCHE | LOCALISATION   | VILLE | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---------|--|-------|---------------------|
| 0073    | 34 – 56 RUE LA PEROUSE   | REIMS | 12                  |
| 0074    | 94 – 128 RUE LA PEROUSE  | REIMS | 18                  |
| 0075    | 1 – 14 RUE JULES VERNE<br>13 – 15 RUE LA BOURDONNAIS<br>112 BD VASCO DE GAMA | REIMS | 14                  |
| 0101    | 2 -16 RUE DUGUAY TROUIN<br>55 – 162 RUE LA PEROUSE                           | REIMS | 40                  |
|         |  |       | <b>84 LOGEMENTS</b> |

### Répartition des logements par typologie :

| TYPLOGIE | LOCALISATION  | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|----------|---|---------------------|
| T4       | RUE LA PEROUSE – RUE JULES VERNE – BD VASCO DE GAMA                       | 17                  |
| T5       | RUE LA PEROUSE – RUE DUGUAY TROUIN – RUE JULES VERNE – RUE LA BOURDONNAIS | 44                  |
| T6       | RUE LA PEROUSE – RUE JULES VERNE – RUE LA BOURDONNAIS                     | 23                  |
|          |   | <b>84 LOGEMENTS</b> |

## VII. DONNEES DU PATRIMOINE

- Taux de rotation 2024  
Tranche 0073 : 0%  
Tranche 0074 : 0%  
Tranche 0075 : 0%  
Tranche 0101 : 5%
- Taux de perte de loyer 2024 (Taux de vacance)  
Tranche 0073 : 0%  
Tranche 0074 : 0%  
Tranche 0075 : 0%  
Tranche 0101 : 2,05%
- Montant des charges locatives :
  - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères = 2,70€ / m² habitable / an
  - Contrat d'entretien appareil de chauffage individuel = 90€ / logement

## VIII. LES ENJEUX DU PROGRAMME DE REHABILITATION

### 1- ENJEUX GENERAUX

- Tendre vers des bâtis conformes aux normes en vigueur (accessibilité, sécurité incendie, RT, amiante, plomb...)
- Maintenir la pérennité des ouvrages,



- Revaloriser les résidences (environnement, logements),
- Améliorer la qualité et le confort d'usage,
- Maîtriser les charges locatives et les charges d'exploitation,
- Limiter l'impact environnemental des travaux,
- Rendre conformes les installations au regard du droit du travail (pour les salariés PLURIAL NOVILIA et les intervenants extérieurs).

Le projet proposé sur ces opérations devra donc faire l'objet d'une réflexion en matière de coût global et d'impact sanitaire et environnemental. Pour que la Maîtrise d'Ouvrage soit en mesure d'effectuer un arbitrage le plus pertinent possible, l'impact de chaque intervention devra être mesuré au regard :

- du coût d'exploitation ultérieure de l'ouvrage (charges d'exploitation, charges d'entretien, consommations (dérive des coûts des énergies, charges locatives,...),
- des coûts d'investissement à programmer,
- de la qualité de l'air des logements après travaux (prenant en compte : la ventilation, la perméabilité à l'air, la composition des matériaux et produits utilisés)
- de la qualité sanitaire / environnementale (émission de COV, composition des produits, durée de vie,...).

## 2- LES ENJEUX SPECIFIQUES

### Financements spécifiques

La maîtrise d'œuvre devra tenir compte dans son projet de la valorisation des travaux en matière de Certificats d'Economie d'Energie (nombre de kWh CUMAC potentiellement récupérables), d'abattement de TFPB et toutes autres mesures permettant d'assurer le financement de l'opération.

## 3- LES OBJECTIFS QUALITATIFS

Le programme de travaux doit répondre aux objectifs suivants :

- Réduire les consommations énergétiques des logements dans un souci de maîtrise des charges (électricité, eau, ...)
  - Proposer les améliorations permettant d'atteindre :
    - En base : Une étiquette minimum cible DPE de C (méthode 3CL DPE)  
Le Maître d'Ouvrage décidera de l'opportunité de poursuivre cette hypothèse ou de l'adapter afin de rester cohérent avec les budgets mentionnés ci-après.  
Par exemple, en cas d'investissement disproportionné, il pourra être accepté de conserver l'étiquette D sur un nombre résiduel de logements.
    - En variante 1: Un niveau BBC rénovation (sans labélisation)  
Cela correspond à un niveau de consommation maximum de 110 KWh/m<sup>2</sup>/an (méthode 3CL DPE) correspondant à un niveau BBC en rénovation.
    - En variante 2 : Un gain énergétique minimum de 40% (par rapport à l'état d'origine, qui correspond à un seuil d'éligibilité à l'éco-prêt), et de 80KWh/m<sup>2</sup>/an.
- Le Maître d'Ouvrage décidera de l'opportunité de poursuivre l'une ou l'autre des hypothèses, ou les deux.
- Améliorer la qualité technique, architecturale et urbaine du bâti. A ce titre, le Maître d'œuvre proposera des variantes sur l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés.
  - Apporter un traitement esthétique qualificatif à coût maîtrisé.
  - Adapter le bâtiment et les logements aux nouvelles technologies,
  - Améliorer le confort d'usage des locataires,
  - Améliorer la qualité de l'air intérieur,

- Améliorer l'accessibilité : l'équipe de maîtrise d'œuvre intégrera l'aménagement de douches dites « séniors ». Le nombre de douches à réaliser sera à affiner au cours des études et en fonction de l'âge des locataires.

Le projet et les solutions techniques proposés devront être conformes à l'ensemble des réglementations en vigueur et applicables à ce projet, et notamment (liste non exhaustive) :

- La loi handicap
- La réglementation thermique
- La réglementation liée à l'amiante
- La réglementation liée aux réseaux électriques (mise en sécurité électrique selon NFC 16 600)
- La réglementation incendie

## **IX. TRAVAUX RECENTS**

- Tranche 73 et 74 : du 34 au 56 & du 94 au 128 rue la Pérouse : couvertures en 2016
- Tranche 75 : 1 au 9 & 2 au 14 rue Jules Verne / 13 et 15 rue la Bourdonnais / 112 boulevard Vasco de Gama : couvertures et étanchéités entre 2007 et 2013
- Pose de VMC en cours sur les adresses du 2 au 16 rue Duguay Trouin : les adresses sont équipées de VMC hygro B
- Remplacement de chaudières à tirage naturel par des chaudières à condensation mixte micro-accumulation sur certains pavillons en 2020/2021

## **X. LE PROGRAMME DES TRAVAUX**

### CLOS / COUVERT

- Traitement des façades avec, si besoin, la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure de type ITE (selon les simulations du bureau d'étude thermique et des contraintes techniques) + travaux induits
- Prestation de nettoyage / démoussage de toiture sur celles qui le nécessitent (il s'agira principalement des logements de la tranche 101)
- Traitement des abords de cheminées en toiture
- Traitement des problématiques d'infiltration sur les logements avec bardage de la tranche 73 (du 34 au 56 rue la Pérouse) avec si nécessaire la dépose du bardage et mise en place d'un nouveau système
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants électriques
- Remplacement des portes de garages (prévoir des portes motorisées si cela est techniquement possible)

### PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

- Zone de stationnement à proximité du 3 rue Magellan :  
A minima, il conviendra de prévoir le remplacement des portes de garage, un démoussage de la toiture ainsi qu'une reprise des enrobés (désimperméabilisation selon les préconisations de l'AESN)  
En variante, une réfection complète sera étudiée, avec en complément une densification de l'éclairage et des propositions d'aménagement sur la zone concernée.
- Ajout d'éclairage extérieur supplémentaire sur le secteur de la rue Jules Verne, et étudier la possibilité d'avoir recours à de l'éclairage solaire

### INTERIEURS LOGEMENTS

- Mise en sécurité électrique et fourniture de consuel dans chaque logement, et éventuel ajout de prises électriques dans les pièces qui le nécessitent
- Remplacement de 30% des appareils sanitaires si nécessaire (douches – baignoires – lavabos – WC – éviers) y compris travaux d'embellissement. Ce pourcentage sera à affiner au cours des études et en fonction des visites d'état des lieux.
- Mise en place de douche « sénior » :  
Proposer, en base, cet aménagement aux locataires de plus de 65 ans (35 logements concernés)

Proposer, en variante, cet aménagement aux locataires de plus de 55 ans (47 logements concernés)  
*Sur ce secteur, 20 locataires bénéficient déjà de ce type d'aménagement (voir tableau page 6 « V. Listing des logements – Données techniques »)*

- Installation de robinets thermostatiques si nécessaire
- Installation de visiophonie pour les logements en R+2
- Réfection des pièces humides en fonction des états des lieux : prévoir une remise en peinture et un remplacement du sol lorsqu'un appareil sanitaire est changé
- Prévoir la pose de clôture 3D pour les logements dont les extérieurs ne sont pas déjà clôturés

Afin d'avoir un diagnostic de l'état actuel des logements le plus précis et complet, le maître d'œuvre devra réaliser un état des lieux des différents types de logements concernés par ce projet :

- 1 ou 2 logements à visiter du 34 au 56 rue la Pérouse
- 1 ou 2 logements à visiter du 94 au 128 rue la Pérouse
- 3 ou 4 logements à visiter sur le secteur du 55 au 83 & 130 au 162 rue la Pérouse
  - A minima 1 logement à visiter sur le 13-15 rue la Bourdonnais
  - A minima 1 logement à visiter du 2 au 16 rue Duguay Trouin
  - Logement situé au 112 boulevard Vasco de Gama à voir
  - 3 ou 4 logements à visiter du 1 au 14 rue Jules Verne

Un rapport sera à remettre au maître d'ouvrage.

## **XI. LES MISSIONS DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Toutes les missions de maîtrise d'œuvre sont développées dans le CCTP.

En tranche ferme, la présente consultation porte sur la réalisation des missions de maîtrise d'œuvre en phase conception, décomposées de la manière suivante :

- **REL-PRE** : Relevé et diagnostic de l'existant – Esquisses et études préliminaires  
Ces missions comporteront un relevé et un diagnostic de l'existant suivant des visites d'état des lieux phase diagnostic pour 40% des logements minimums établis par le maître d'œuvre, avec remise d'un rapport complet comprenant un tableau ou des fiches exhaustives de l'état des logements visités, et un reportage photographique. Ces missions comprendront également une analyse qui aura pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'ensemble des contraintes techniques, architecturales, urbanistiques et réglementaires de l'opération. Le maître d'œuvre proposera une solution d'ensemble aux attentes du maître d'ouvrage, traduisant, sous forme d'esquisse, les éléments majeurs du programme, ainsi que la vérification et l'adéquation du programme travaux
- **APS** : Avant-projet sommaire
- **APD** : Avant-projet définitif
- **DPC** : Dossier de demande de permis de construire
- **PGC** : Projet de conception générale
- **DCE** : Dossier de consultation des entreprises
- **ACT** : Assistance pour la passation des contrats de travaux

Sont compris dans les missions :

- La réalisation de plans cotés des logements et façades existantes, format DWG (existant et projet)
- Toutes les visites complémentaires nécessaires à l'édification du projet
- L'analyse des offres des entreprises et la rédaction du rapport de consultation

## **XII. DIAGNOSTICS ET ETUDES ASSOCIEES**

La maîtrise d'œuvre répondant à cette opération devra justifier de son expérience dans les projets de réhabilitation, par la présentation de références similaires.

L'architecte mandataire devra posséder l'ensemble des connaissances réglementaires dans les domaines suivants :



- Urbanisme
- Réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées
- Réglementation sécurité incendie
- Réglementation acoustique

Il devra également avoir toutes les compétences liées à la présente consultation, notamment pour le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme administrative et à l'intégration des différentes contraintes inhérentes au site et aux avoisinants (trottoirs, voirie,...) et à la réglementation suite aux prescriptions des BE (mitoyenneté, structure, limites de propriété, pollution, amiante,...)

En complément de ses propres compétences, il devra impérativement s'entourer de bureaux d'études spécialisés permettant de réunir l'ensemble des compétences nécessaires à la bonne réalisation des missions demandées :

- Structure, gros œuvre, étanchéité
- Electricité, CVC, plomberie, fluides
- Thermique et ACV réglementaire
- VRD/paysage s'il y a lieu
- Economie de la construction

Ces prestations seront en tout état de cause intégrées aux études de maîtrise d'œuvre. Le maître d'ouvrage ne mandatera pas de bureaux d'études complémentaires

Le maître d'ouvrage réalisera, de son côté, des consultations afin de retenir les prestataires externes, qui accompagneront le maître d'œuvre (liste non exhaustive) :

- **AMIANTE** : Des diagnostics avant travaux seront réalisés en cours d'étude par la Maîtrise d'Ouvrage, une fois le programme des travaux établi.
- **DIAGNOSTIC THERMIQUE** : Une étude thermique sera réalisée par un bureau d'études spécialisé selon la méthode DPE 3CL. Il produira une note de synthèse ainsi que toutes les simulations nécessaires à la définition du projet de réhabilitation thermique.  
**Attention** : le descriptif des lots techniques n'est pas prévu dans la mission diagnostic thermique.
- **SPS ET BUREAU DE CONTROLE** : Un coordonnateur SPS et un bureau de contrôle seront mandatés par PLURIAL NOVILIA dès la phase d'études.

### **XIII. BUDGET PREVISIONNEL**

Le projet proposé devra respecter un coût d'opération d'environ 29 000 € HT par logement (hors subventions).

Soit une enveloppe globale de **2 436 000 € HT** pour cette opération.

Ce coût ne tient pas compte des prestations liées à la partie résidentialisation du projet dont le budget associé est de **115 000 € HT**.

**Soit un coût global (réhabilitation + résidentialisation) de 2 551 000 € HT.**

### **XIV. DEROULEMENT DES TRAVAUX ET PLANNING**

#### **o REALISATION DES TRAVAUX**

Les travaux seront réalisés en corps d'état séparés.

○ PLANNING

- 1 – REL-PRE : **Juin 2025**
- 2 – APS : **Juillet 2025**
- 3 – APD : **Octobre 2025**
- 4 – PCG : **Novembre 2025**
- 5 – DCE : **Janvier 2026**
- 6 - Lancement de l'appel d'offres auprès des entreprises : **Janvier 2026**
- 7 – Date d'OS : **Mai 2026**

**XV. VISITE SUR SITE – DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS**

Pour toutes demandes de renseignements ou de visite (non obligatoire), contacter PLURIAL NOVILIA :

Direction du Patrimoine – Service Réhabilitation  
Mlle Justine DEL FABRO  
Tel : 07.89.24.76.97 ou 03.26.04.99.94  
E-mail : [justine.delfabro@plurial.fr](mailto:justine.delfabro@plurial.fr)

## XVI. ANNEXES : PHOTOGRAPHIES

Photos de l'existant - Extérieur

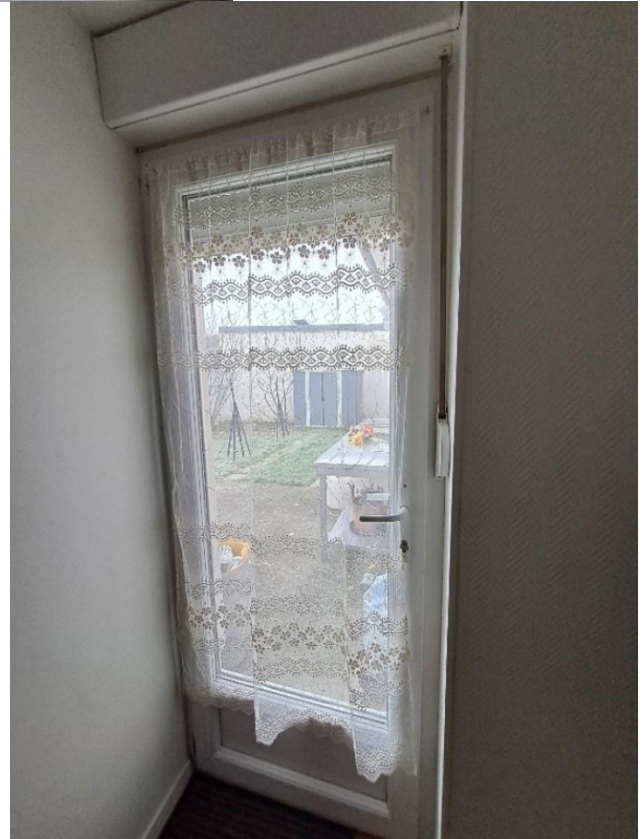
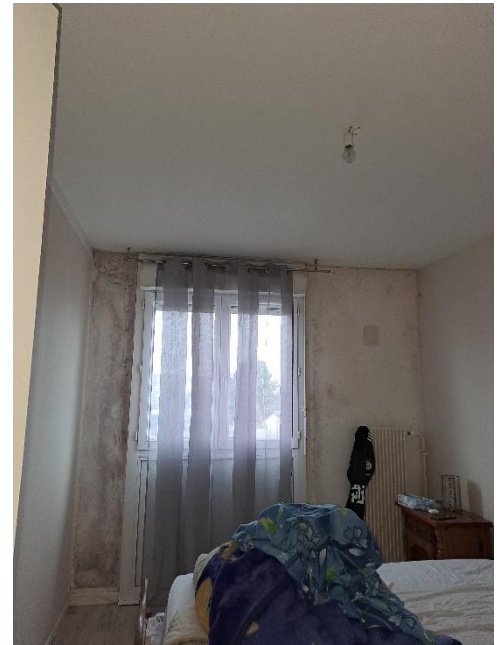








Photos de l'existant – Intérieur des logements



Le 07/04/2025

