

PROGRAMME GENERAL février 2025



INTRODUCTION	2	5. Dérogations	16
		6. Tri hors site	16
		7. Suivi des consommations	17
I – CONTEXTE D'OPÉRATION	5	8. Limitation des nuisances	17
A. Situation géographique	5	9. Formation et sensibilisation dans le cadre du chantier	17
B. Les tranches concernées	7	E. Entretien et coût global	18
C. L'objet de la consultation	8	F. Respect de la réglementation	19
II - OBJECTIFS DE L'OPÉRATION	9	III - PROGRAMME SYNTHÈSE	20
A. Objectifs patrimoniaux	10	A. Programme A - Rénovation des bâtiments et des logements du patrimoine RIVP : interventions prévues par tranche	21
B. Objectifs thermiques	12	B. Programme B - Rénovation des espaces extérieurs et des locaux collectifs du patrimoine RIVP : interventions prévues par tranche	23
C. Objectifs environnementaux	13	C. Cahiers des charges RIVP	28
1. Impact carbone	13	D. Réponse opérationnelle	29
2. Etanchéité à l'air	13	1. Format contractuel retenu	29
3. Confort thermique	13	2. Enveloppe financière de la Maîtrise d'Ouvrage	29
4. Gestion de l'eau potable	13	3. Durée du marché	29
5. Qualité de l'air intérieur	14	4. Planning prévisionnel	29
6. Confort visuel	14	5. BIM (Building Information Modeling)	29
7. Economie circulaire	14	6. Compétences détaillées	29
D. Chantier et nuisances	15		
1. Responsable Environnement Chantier	15		
2. Plan de prescriptions environnementales	15		
3. Base vie	16		
4. Le titulaire rédige un SOGED - schéma d'organisation des déchets.	16		

INTRODUCTION

Le secteur Maladrerie, construit de 1975 à 1986, a été conçu par l'architecte Renée Gailhoustet sous la forme d'une « Utopie construite ». Labellisée « Patrimoine du XXème siècle » en 2009 puis « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2016, elle se distingue par sa forme architecturale et urbaine singulière qualifiée de prolifération. Son rapport d'imbrication à la nature prononcé fait de ce site un véritable îlot de fraîcheur et réservoir de biodiversité, par ses nombreuses terrasses plantées accessibles et inaccessibles, ses jardins privatifs et publics et ses cheminements végétalisés. Les logements qui la composent sont tous différents avec des surfaces et typologies variées (duplex, pièces triangulaires). Elle offre différents types d'habitats allant du bâtiment collectif R+7 au pavillon individuel, chacun desservi par des cheminements piétons multiples et labyrinthiques (allées, venelles, impasses, passages sous porche, coursives).

La Maladrerie souffre aujourd'hui de multiples dysfonctionnements et désordres techniques (éclats de béton, étanchéité du bâti, espaces publics et privés peu hiérarchisés). Elle est qualifiée notamment de passoire énergétique. L'attractivité du quartier est faible avec un taux de rotation constaté à 10% en raison du prix élevé des charges et la spécificité des logements (agencements difficiles).

Le secteur Maladrerie appelle donc une rénovation d'ampleur via une approche sensible, à dessiner en lien étroit avec l'ABF, le tissu associatif local et ses habitants. C'est pourquoi sa rénovation s'inscrit dans le projet global de rénovation urbaine NPNRU du quartier Emile Dubois-Maladrerie.

La présente consultation concerne la rénovation en milieu habité du patrimoine de la RIVP, qui se partage le secteur Maladrerie avec le patrimoine du bailleur OPH d'Aubervilliers et avec les espaces publics de la Ville d'Aubervilliers.



Interfaces de travaux

L'OPH d'Aubervilliers a vendu une partie de son patrimoine à la RIVP en décembre 2024. Si la présente consultation ne concerne que la rénovation de la RIVP, l'OPH lui aussi, lance sa propre consultation en parallèle pour un planning de travaux qui se veut similaire dans la mesure du possible.

Les espaces publics de la Maladrerie seront quant à eux rénovés par Plaine Commune, qui a désigné une équipe de maîtrise d'œuvre dédiée. Seuls les espaces publics sous-porches restent à la charge des bailleurs dans la rénovation. Les espaces publics ouverts seront à la charge de Plaine Commune.

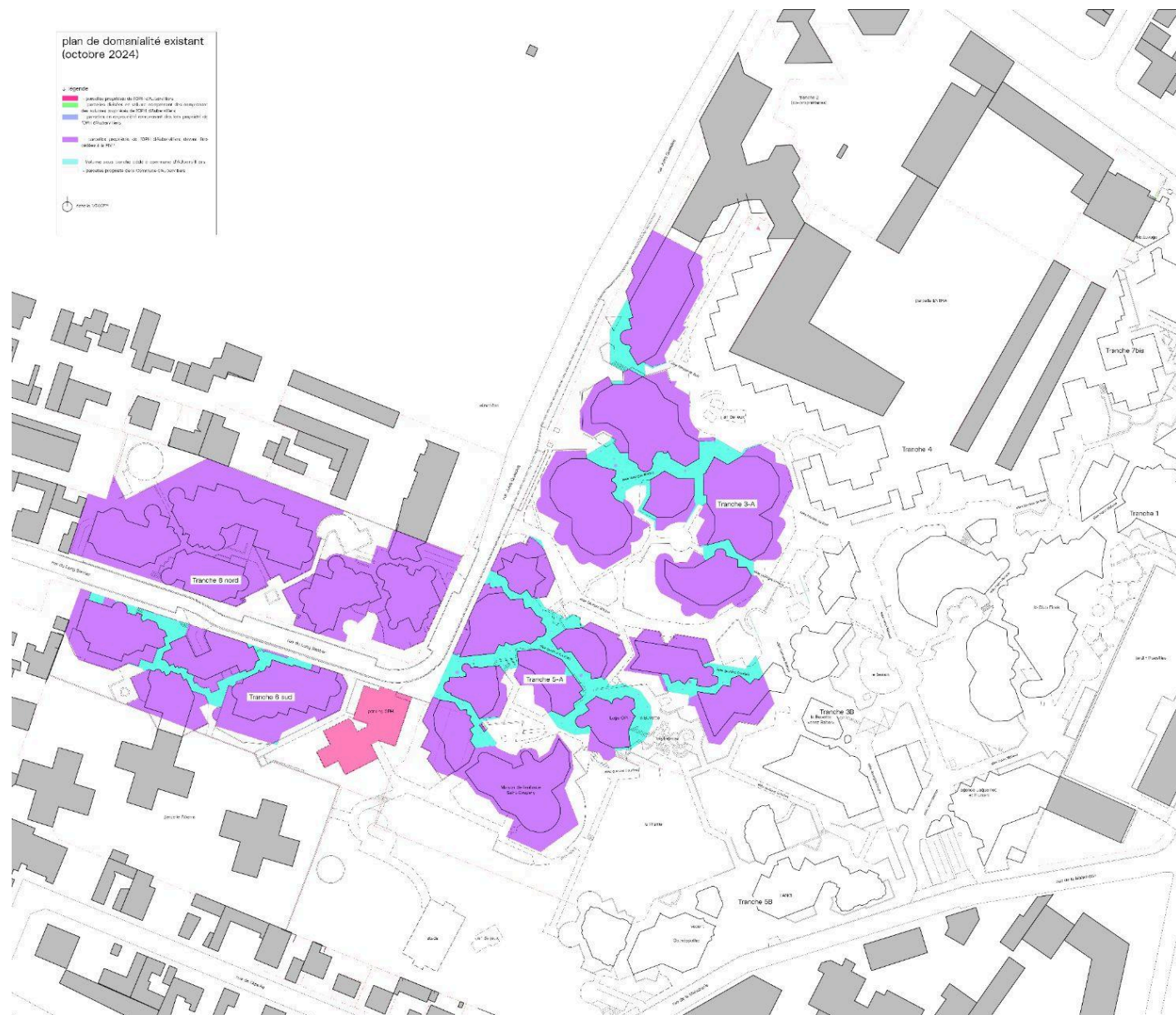
L'organisation des études et des travaux devra être effectuée avec l'ensemble des acteurs impliqués :

- Maîtres d'ouvrages : les deux Bailleurs, les copropriétaires, la Mairie d'Aubervilliers, Plaine Commune,
- Les maîtrises d'œuvre,
- Les entreprises respectives
- les habitants

La MOE devra concerter les habitants, des échanges réguliers sont à prévoir avec tous les acteurs de l'opération.

Seuls les espaces représentés en violet et bleu sur ce plan sont concernés par la présente consultation.

- Parcelles propriétés de l'OPH d'Aubervilliers
- Parcelles propriétés de la RIVP
- Volume sous porche cédé à commune d'Aubervilliers
- Parcelles propriété de la Commune d'Aubervilliers



I – CONTEXTE D'OPÉRATION

A. Situation géographique

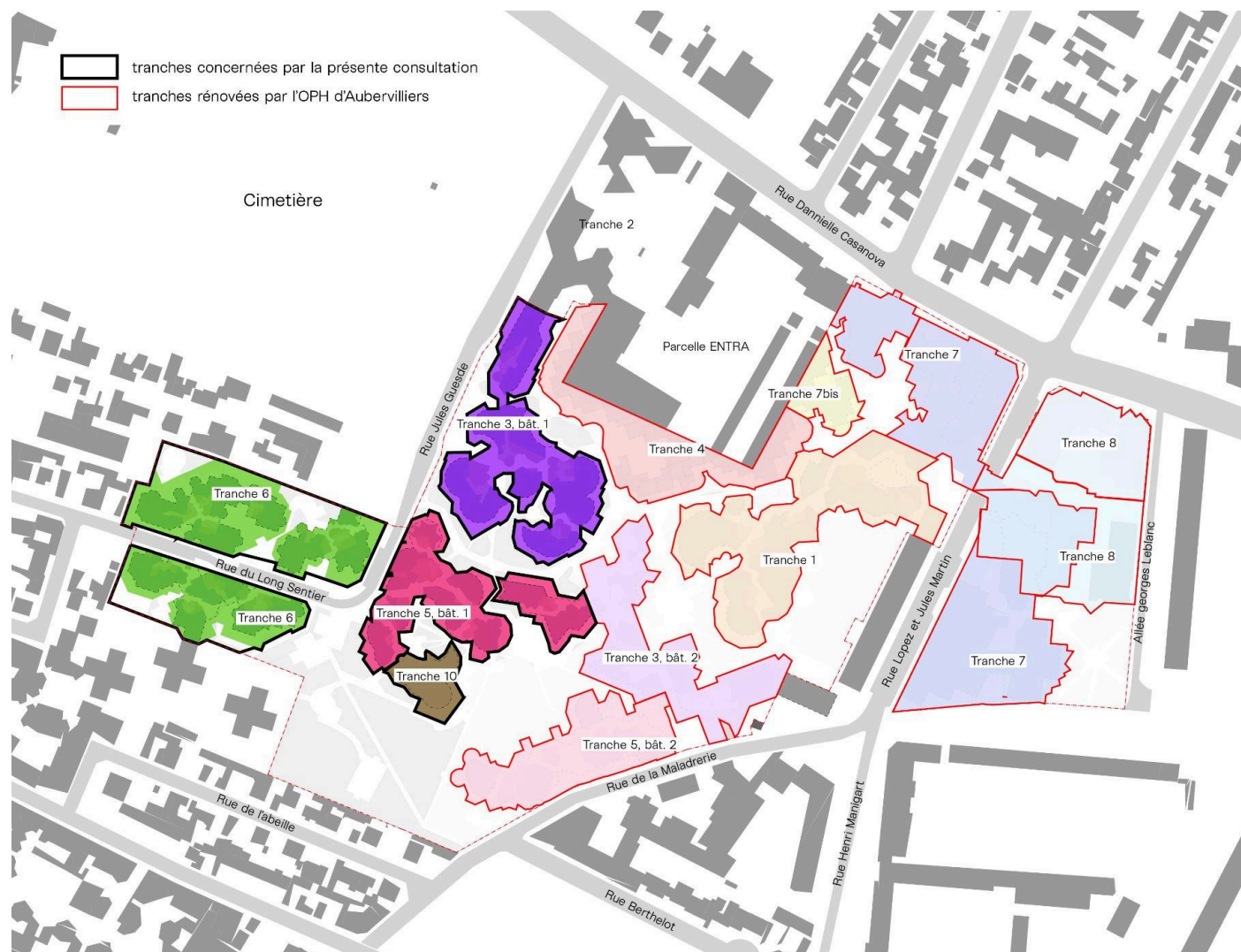
Le quartier Emile Dubois - Maladrerie à Aubervilliers se situe à l'Est de la ville, à proximité immédiate du Fort d'Aubervilliers. C'est aujourd'hui l'un des quartiers les plus verts d'Aubervilliers qui s'inscrit au cœur de la trame verte qui s'étend du canal Saint-Denis jusqu'au Fort d'Aubervilliers. Ce quartier identifié au sein du QPV fait l'objet du NPNRU de la ville d'Aubervilliers dont le porteur de projet est l'EPT Plaine Commune.



B. Les tranches concernées

La maladrerie est divisée par tranche, correspondant aux phases de sa construction. La présente consultation concerne quatre tranches sur les douze qui composent le quartier.

- Tranche 3, bâtiment 1 : construite en 1980, elle suit une typologie dite “tranches d’ananas” par un système poteaux dalles
- Tranche 5, bâtiment 1 : construite en 1981, elle suit une typologie “tranches d’ananas” par un système poteaux dalles
- Tranche 6 : construite en 1989, elle suit une typologie dite “voiles parallèles” à toiture en pente
- Tranche 10 : construite en 1989, elle suit une typologie “tranches d’ananas” par un système poteaux dalles



C. L'objet de la consultation

Le projet porte sur l'amélioration de la performance thermique et du confort de vie des bâtiments du quartier de la MALADRERIE à Aubervilliers.

Il est prévu sur le périmètre de la RIVP :

- Une réhabilitation thermique et technique de tous les bâtiments d'habitation collectifs (Tranche 3A, Tranche 5A, Tranche 6 pairs, Tranche 6 Impairs, Tranche 10)

Le reste du patrimoine de la Maladrerie appartenant à l'OPH bénéficiera de travaux similaires menés dans le temps du projet NPNRU global du quartier Emile Dubois-Maladrerie. Ils seront réalisés dans le même calendrier et selon les mêmes préconisations techniques afin de garantir l'homogénéité du traitement du site.

Cette consultation est divisée en deux programmes, répondant chacun à un budget dédié :

- **Programme A : Rénovation des bâtiments et des logements du patrimoine RIVP dont le périmètre est détaillé dans le programme dédié**
- **Programme B : Rénovation des espaces extérieurs et des locaux collectifs du patrimoine RIVP dont le périmètre est détaillé dans le programme dédié**

Adresse	Typologie	Nombre de lots	Dont logements	Dont appartements atelier	Dont atelier
1 à 4 allée G. Braque/ 6 rue J. Guesde	tranche 3 bâtiment 1 (3A)	112	108		4
1 à 3 allée G. Courbet/2 & 4 allée J. Guesde	tranche 5 bâtiment 1 (5a)	84	73	5	
21 à 49/26 à 36 rue du Long Sentier	tranche 6	137	136	1	
2 allée J. Guesde et 4 allée G. Courbet	tranche 10	10	10		
	total	343	327	6	4

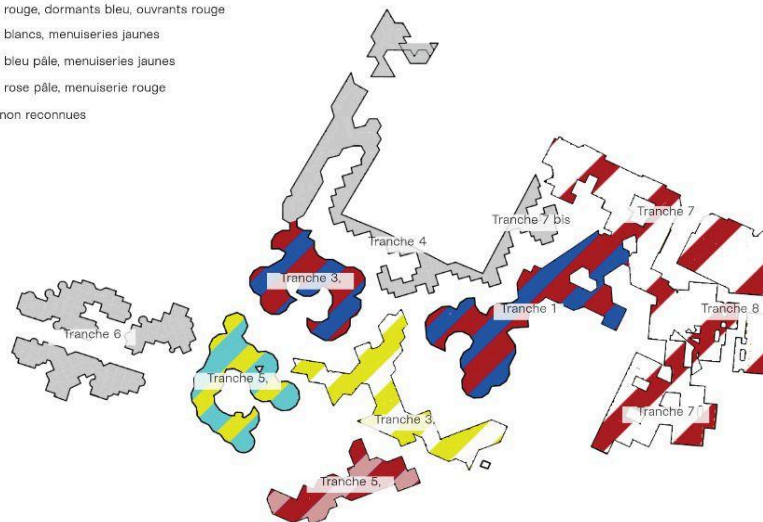
II - OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

A. Objectifs patrimoniaux

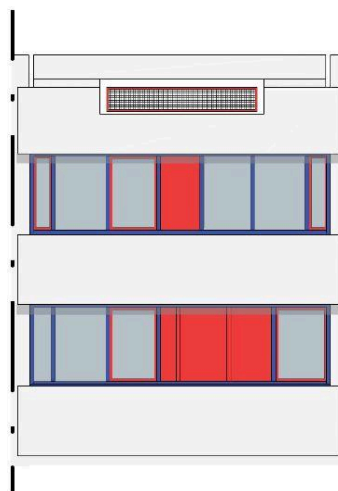
La Maladrerie constitue un témoignage unique des conceptions de Renée Gailhoustet, dans lequel s'expriment des traits conceptuels propres à son œuvre, à ses engagements, ainsi que des innovations techniques et fonctionnelles développées spécifiquement pour ce projet. Le premier enjeu sera de conserver ce qui fait l'ADN de la Maladrerie, les éléments intangibles qui en constituent la trame et qui justifient sa reconnaissance par le label d'Architecture Contemporaine Remarquable :

- Conserver la composition d'ensemble, l'intégrité des volumes, des épannelages, le système de gradins, de voiles parallèles, la hiérarchie des espaces bâtis et non bâtis ;
- Conserver la gradation de l'intimité entre l'espace public de la rue et le logement: se pose la question de la porosité du système de cheminements par rapport à la rue, ainsi que le mode de gestion des espaces partagés (chemins, bassins, placettes...) > tout porte à encourager un entretien de ces espaces par la Ville, garante des espaces publics, permettant ainsi de garantir les promenées à travers ce morceau de ville.
- Conserver la composition des extérieurs et des jardins créés par Gérard Chireix: restaurer les cheminements altérés par des matériaux identiques, entretenir les cheminements et les végétaux, traités de façon harmonieuse et homogène les clôtures de parties privatives en imposant un modèle (de type grillage à maille rectangulaire et plantes grimpantes) et en proscrivant les clôtures de fortune ;
- Traiter les passages couverts des RDC pour redonner lumière, clarté, animation sur les halls, en accord avec la conception d'origine : développer une palette de couleurs suivant les coloris originaux des menuiseries, organiser l'expression des artistes pour retrouver des fresques, des mosaïques... pour habiller les halls; remplacer l'isolant souple par une isolant dur qualitatif et performant, revoir l'éclairage par un dispositif soulignant l'architecture, la mettant en valeur, et d'une température de couleur de type blanc chaud permettant un sentiment de sécurité plus important ;
- Renforcer la présence des ateliers d'artistes, et toute expression artistique pour souligner les singularités du lieu et y apporter une âme: fresques ou mosaïques ornant les murs des halls, rendre une irrégularité de sol le terrain d'expression artistique (c'est une idée de Serge Renaudie)... ;
- Conserver et favoriser la végétalisation, que ce soient des espaces publics comme des terrasses plantées. Retrouver et entretenir la palette variée de G. Chireix dans les espaces publics, traiter finement l'étanchéité et l'évacuation des EP des terrasses pour garantir la végétalisation des toits-terrasses mais aussi des façades, encourager les habitants à bien planter par le biais d'un livret de l'habitant. Travailler avec l'OPAH sur la mise en place d'un entretien des évacuations d'eaux pluviales des terrasses après amélioration du dispositif par mise en place de drains, et reprise des relevés d'étanchéité ;
- Restaurer les bétons de la Maladrerie, qui sont malades et qui constituent un enjeu majeur pour la pérennité du bien ;

- Remplacer les menuiseries en PVC par des menuiseries reprenant les mêmes profils que les menuiseries d'origine, et retrouver la couleur d'origine. Un pan crucial de la valeur patrimoniale de la Maladrerie a été altéré par le remplacement des fenêtres en PVC, faisant perdre une partie de la composition géométrique, des ombres et lumières, et bien sûr de la couleur, appauvrissant considérablement l'ensemble. Nous proposons le remplacement par des menuiseries en aluminium, de même section rectangulaire à joints creux que celles d'origine, laquées des mêmes couleurs qu'à l'origine, en fonction des tranches. L'aluminium nous offre la possibilité de respecter les profils d'origine tout en améliorant la thermique par des double vitrages performants, et nécessitant moins d'entretien que le bois. Le bois est néanmoins une solution envisageable, mais nécessitant un entretien régulier des peintures et des pièces exposées (jets d'eau, pièces d'appuis);
- Traiter les toitures-terrasses plantées, élément fondamental du bien patrimonial ;
- Mettre en valeur les qualités des logements et accompagner les habitants pour mieux vivre avec les intérieurs.



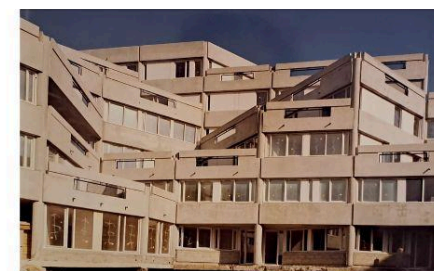
↑ Plan de repérage des couleurs des menuiseries des étages avant 1995, sur la base de photographies aériennes. Les rez-de-chaussée avaient des variations de différentes teintes, dont de nombreux vestiges subsistent aujourd'hui.



↑ Le dispositif d'ouvertures à l'origine en bois a été peint, suivant un schéma de couleur [A. Erenati, C. Aquilina, Diagnostic patrimonial, 2016]



↑ Élévation et photos de l'état en 1995, tranche 1 [Diagnostic enveloppe BERIM 1995]



↑ Chantier de la Maladrerie, 1978 [Archives municipales d'Aubervilliers]. Les menuiseries sont blanches.



↑ Chantier de la Maladrerie, 1978, tranche 3 bât. 2 [Archives municipales d'Aubervilliers]. Les dormants sont peints en jaune.



↑ Cité Le Liéat à Ivry-sur-Seine, Renée Gailhoustet. On retrouve les mêmes déclinaisons de bleu et rouge

B. Objectifs thermiques

La réduction des consommations énergétiques est un réel enjeu dans la restructuration de la Maladrerie et concourt à la sobriété énergétique et Carbone du patrimoine parisien.

Le programme de travaux devra atteindre à minima le niveau de performance suivant : étiquette DPE (méthode 3CL) niveau D ou C.

A noter que la Maîtrise d'Ouvrage envisage sur cette opération une certification Promotelec Renovation Responsable associée à une option "Attestation BBC Renovation 2009". L'équipe de maîtrise d'œuvre devra étudier les possibilités d'atteindre ce niveau.

C. Objectifs environnementaux

1. Impact carbone

Dans un souci de limitation de l'empreinte carbone du chantier, les matériaux devront, autant que ce peut, provenir de sites proches du chantier (rayon de 300 km). Le choix des matériaux portera en priorité sur ceux à faible impact carbone. Ainsi il est recommandé d'incorporer des matériaux bio/géo sourcés ou à fort contenu recyclé.

2. Étanchéité à l'air

L'étanchéité à l'air joue un rôle fondamental sur la pérennité des ouvrages (points froids pouvant donner lieu à l'apparition de condensation ou de moisissure) et les consommations énergétiques (infiltrations d'air froid parasites). Dans ce contexte, la mise en œuvre et le choix du matériel installé doit assurer une étanchéité très performante.

L'objectif est l'atteinte d'un $Q_{4_{Pa-surf}}$ inférieur à 1,2 m³/(h.m²).

Des mesures de l'étanchéité à l'air seront réalisées à réception par le titulaire (coûts à sa charge), conformes à la norme NF EN ISO 9972 et son guide d'application FD P 50-784.

Si l'objectif $Q_{4_{Pa-surf}}$ n'est pas atteint, le Titulaire réalisera les mesures correctives à ses frais et devra réaliser de nouvelles mesures de l'étanchéité à l'air à ses frais, jusqu'à atteinte de l'objectif. Selon le phasage du chantier, les mesures seront à adapter pour réaliser facilement des travaux de correction si nécessaire.

3. Confort thermique

Une attention particulière devra être apportée à la conception bioclimatique des logements afin que ceux-ci puissent bénéficier d'un confort thermique estival suffisant.

La conception du projet devra tendre autant que se peut vers une zone d'inconfort limitée à :

- **100h/an sur la base du diagramme de Givoni ET**
- **2% du temps d'occupation avec une température résultante > 28°C**

Le confort estival des habitants sera garanti grâce à des solutions passives (inertie, protections solaires, ...). Le recours aux solutions actives ne sera possible qu'en dernier recours et **les solutions de climatisation sont proscrites**.

Le confort hygrothermique sera justifié par le titulaire par la réalisation d'une Simulation Thermique Dynamique (STD) dès la phase APS. La STD sera mise à jour par le titulaire à chacune des phases de conception.

Toutes les hypothèses seront validées par la MOA et l'AMO avant le lancement des simulations.

4. Gestion de l'eau potable

La consommation en eau potable doit être limitée dans les pièces humides rénovées.

La mise en place de dispositifs hydro-économes (chasse d'eau double débit, mousseur, réducteur de pression...) sera généralisée sur l'ensemble des points d'eau rénovés de l'opération. Lorsque remplacés, les réservoirs de chasse seront à double action (3/6 litres), les mitigeurs seront à cartouche céramique et les robinetteries choisies seront systématiquement hydro-économes (3l/mn). Lorsque remplacées, les douches devront être équipées de limiteurs de débits (6L/min).

5. Qualité de l'air intérieur

Lorsque le programme travaux décliné par tranche comprend une remise en peinture ou un rafraîchissement complet d'une pièce, il est demandé de porter une attention sur la teneur en polluants des matériaux.

Les produits de construction et de décoration en contact avec le volume occupé (revêtements, produit de mise en œuvre type colle, mastic, verni...) disposent obligatoirement d'un étiquetage sur leurs émissions de composés organiques volatils (COV) avec un niveau minimum A (soit une **étiquette A+ selon l'arrêté du 19 avril 2011**) ou tout autre label attestant d'une faible émission en polluants (Ecode EC1, M1, Ange Bleu, Gut...).

Les produits émettant des vapeurs toxiques (acide chlorhydrique, acide cyanhydrique) en cas d'incendie ou d'échauffement sont interdits en contact avec le volume occupé. Il s'agit notamment des PVC et polyamides. S'ils sont utilisés hors du volume occupé, les produits à base de PVC ne devront pas comporter de Cadmium et de stabilisants à base de Plomb et de Cadmium (les produits de substitution possibles sont les composés à base de calcium-zinc) ou de plastifiants DEHP ou DOP (préférer des produits à base de DIDP et DINP).

Pour les ouvrages en bois, les produits à base de créosotes et PCP ne sont pas autorisés. Les traitements autoclaves à base de CCA sont interdits et les produits **certifiés CTB P+** sont exigés. Dans le choix des traitements des bois, les techniques à moindre impact seront préférées. L'ensemble des bois de chantier et construction devront être certifiés **PEFC / FSC**. Seuls les bois d'essence européenne sont autorisés sur le chantier. Il est demandé de respecter, pour chacun des polluants (COVT, Formaldéhyde, Benzène...) les seuils de l'OMS et de la réglementation.

l'environnement et plus résilient face aux défis climatique

6. Confort visuel

Le remplacement des menuiseries extérieures ne doit pas induire de perte sur l'apport en lumière naturelle.

7. Economie circulaire

Dans le cadre du programme de rénovation, le titulaire adoptera une démarche d'économie circulaire afin de réduire l'impact environnemental du projet et d'encourager une utilisation responsable des ressources. Cette approche repose sur plusieurs principes clés : le réemploi des matériaux issus des déconstructions, la valorisation des déchets en ressources réutilisables, et la sélection de matériaux durables et recyclables pour les nouvelles constructions. Il est également essentiel que le titulaire privilégie les circuits courts en impliquant des fournisseurs et artisans locaux, afin de limiter les émissions liées au transport. Cette démarche intégrée permettra non seulement de minimiser les déchets, mais aussi de contribuer à la transition vers un modèle plus respectueux de

D. Chantier et nuisances

1. Responsable Environnement Chantier

Un Référent Environnement Chantier (REC) sera désigné au sein de l'entreprise ou du groupement au démarrage de chantier. Il sera l'interlocuteur unique du MOA/MOE sur ce sujet. Ce dernier sera garant du suivi et du respect de la charte chantier à faible impact environnemental pendant toute la durée du chantier (de la préparation à la réception). A réception, il réalise le Bilan du chantier comprenant un récapitulatif sur l'ensemble des thématiques environnementales.

2. Plan de prescriptions environnementales

Il est attendu un Plan des Prescriptions Environnementales (PPE) pour le chantier. Celui-ci regroupe les éléments de l'ensemble des entreprises et des lots intervenant sur le chantier. Celui-ci intègre les parties suivantes :

Organisation sur le chantier :

- Identification de l'interlocuteur de la MOA (REC)
- Présentation des modalités d'échanges avec la MOA et des modalités de suivi du chantier vert
- Fourniture du CV du REC
- Fourniture du PIC

Pollutions

- Identification des risques de pollutions et des dispositions prévisionnelles de limitation de ces risques
- Transmission de la liste des produits dangereux envisagés, des FDS associées, de la procédure en cas de pollution

Nuisances

- Identification des risques de nuisances et des dispositions prévisionnelles de limitation de ces risques
- A faire pour tout type de nuisances
- En complément pour l'acoustique :
 - Évaluation des risques de gêne acoustique ou vibratoire en fonction des travaux envisagés, de l'environnement sonore du site et de la sensibilité du voisinage
 - Transmission de la méthodologie du suivi acoustique et vibratoire suivant le niveau de « risque » évalué (faible, moyen, fort)
 - Respect des minima décrits dans la présente charte.
- Une trame de pré-évaluation de nuisance sonore est disponible en annexe. Celle-ci ne dispense pas d'une étude formelle.

Gestion de l'eau et des énergies

- Identification des dispositions pour le suivi et l'optimisation des consommations.

Gestion des déchets

- Fourniture d'un SOGED décrivant les modalités de traitement des déchets depuis leur production jusqu'à leur valorisation
- Les moyens matériels et humains mis en œuvre pour assurer ces différents éléments de gestion des déchets.

Gestion des demandes et insatisfactions

- Définition des modalités d'échange avec les occupants et les riverains

Protection des espaces verts et de la biodiversité

- Présentation des dispositions prévues.

Sensibilisation et informations

- Présentation des modalités de sensibilisation et d'informations des compagnons, des riverains et des occupants
- Fourniture d'un exemple de guide d'accueil
- Présentation des modalités et fréquentiels de sensibilisation (avec fourniture d'exemples)

Autres

Toutes les autres dispositions environnementales et/ou documents que l'entreprise souhaite mettre en avant. Le PPE devra être validé par le MOE et l'AMO avant toute intervention sur chantier, afin de s'assurer du respect des objectifs contractuels. Toute variante par rapport au PPE devra être validée par la MOA, son éventuel AMO et la MOE

3. Base vie

La base vie devra être pensée pour une faible consommation énergétique et eau. Ainsi, les équipements sanitaires installés seront hydro économes et à temporisation.

Les éclairages seront de type LED avec :

- Détection de présence pour les espaces de passage
- Programmation horaire avec extinction complète en dehors des horaires de travail

Le chauffage sera asservi à une température de consigne, associé à :

- Programmation horaire avec extinction complète en dehors des horaires de travail
- Contacts de feuillure au niveau des fenêtres
- Gestion des déchets

Sur le chantier, un **objectif de taux de masse de déchets réemployés sur place ou valorisés dans les filières adaptées supérieur ou égal à 80 % est demandé**, avec fourniture à la maîtrise d'ouvrage et au maître d'œuvre de l'ensemble des documents associés et d'un tableau de synthèse

La zone de stockage des déchets devra être clairement identifiée dans le PIC.

4. Le titulaire rédige un SOGED - schéma d'organisation des déchets.

Le titulaire s'appuiera sur l'éventuel diagnostic PEMD pour établir son SOGED.

Au travers du SOGED, l'entreprise expose et s'engage sur :

- le tri sur le site des différents déchets de chantier,
- les méthodes qui seront employées pour ne pas mélanger les différents déchets (typologies de bennes, affichage, stockage, localisation sur le chantier des installations etc.),
- les centres de stockage et/ou centres de regroupement et/ou unités de recyclage vers lesquels seront acheminés les différents déchets, en fonction de leur typologie et en accord avec le gestionnaire devant les recevoir ; L'identification claire de ces destinations est présentée dans le cadre du SOGED au moyen d'un tableau récapitulatif de ces destinations et des modalités de valorisation des déchets. La destination des déchets pourra être contrôlée à tout moment du chantier.
- l'information, en phase travaux, du maître d'œuvre quant à la nature et à la constitution des déchets et aux conditions de dépôt envisagées sur le chantier,
- les modalités retenues pour assurer le contrôle, le suivi et la traçabilité. A minima, les bordereaux de suivi des déchets devront être collectés pour tous les déchets sortants et être agrégés au sein d'un registre de suivi des déchets.

Rappel de la réglementation du 16 Juillet 2021 aussi appelée « 7 flux »

Le tri est obligatoire pour les déchets suivants : le papier/carton, le métal, le plastique, le verre, le bois, le plâtre et les fractions minérales (gravats, béton, tuiles etc.).

Les erreurs de tri dans une ou plusieurs bennes de stockage feront l'objet d'un nouveau tri par l'entreprise responsable du mélange. Toute infraction à cette démarche fera l'objet de pénalités pour non-respect du tri des déchets.

5. Dérogations

L'obligation de tri des déchets n'est pas applicable aux chantiers dans un des cas suivants :

- L'entreprise est dans l'incapacité d'affecter une surface de 25 m² au minimum pour le stockage des déchets (les surfaces de voirie publique ne sont pas prises en compte) ;

- Moins de 10 m³ de déchets (tous déchets confondus) seront générés sur la durée totale du chantier.

6. Tri hors site

Si le site est trop exigu pour accueillir plusieurs bennes, le tri pourra être réalisé hors site. Les modalités de tri et de valorisation hors-site devront être précisées par l'entreprise dans son PPE (dans le SOGED). L'impossibilité de tri sur site devra être dûment justifiée dans le SOGED.

La zone de stockage des déchets devra être clairement identifiée dans le PIC.

7. Suivi des consommations

L'entreprise chargée des installations principales de chantier devra mettre en place des sous-comptages eau et énergies pour le chantier et pour la base vie. Les sous-compteurs devront être accessibles et lisibles. Sur le chantier, le Référent Environnement est le garant de la limitation de la consommation.

Ces consommations seront transmises mensuellement à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'œuvre qui veillera à leur suivi.

8. Limitation des nuisances

Les dispositions prévues afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires devront être détaillées dans le PPE.

Il faudra prioriser la mise en place de barrières pleines et/ou des bâches pour limiter à la source les nuisances visuelles vis-à-vis des riverains et des occupants. Ces recommandations seront à traiter en fonction des contraintes du chantier.

Toutes les informations relatives à la bonne régulation du flux de personnes et des machines devront être spécifiées au PIC. Pour la régulation du trafic, des aires de circulation/manœuvre/parking doivent être identifiées. Les affichages précisant le sens de circulation ainsi que la limitation de vitesse sur le chantier devront également être mises en place.

En fonction de l'analyse de risque réalisée au PPE, certaines installations complémentaires devront être mises en œuvre :

- Les filtres à air sur les équipements et véhicules de chantier,
- Les bâches de protection pour éviter la dispersion des débris et de la poussière,
- Les installations de récupération des eaux de lavage (à minima en cas d'intervention d'un peintre et en présence de bennes à béton).
- Espaces verts du site

En cas de réalisation d'une étude écologique pour le site, des dispositions complémentaires pourront s'appliquer en chantier. Il est attendu que le signataire de la charte chantier prenne connaissance des éléments et les fasse appliquer.

Le PIC devra faire apparaître les espaces verts à protéger. A ce titre :

La protection des espaces verts devra être formulée via la mise en place de barrières visibles et un affichage associé. L'accès à ces espaces verts devra être interdit. La mise en place des barrières employées à cet effet sera faite par l'entreprise en charge des installations de chantier dans le cadre d'un marché alloti.

Les zones de stockage (déchets, produits dangereux) et les zones avec circulation (livraison en particulier) devront être localisées à distance des zones protégées.

Les travaux de défrichage seront faits en dehors de la période de nidification, si possible.

Les arbres devant être abattus le seront durant l'automne ou l'hiver, de préférence de la mi-septembre à la fin février.

9. Formation et sensibilisation dans le cadre du chantier

Afin d'assurer le bon respect de la démarche environnementale poursuivie dans le cadre du chantier, il est important d'informer tous les acteurs du chantier en :

- organisant des réunions avec les compagnons des entreprises (principales et sous-traitantes) et le personnel d'encadrement sur les thèmes du tri des déchets, des pollutions, des nuisances, de la biodiversité et de la sécurité des personnes ;
- fournissant des brochures de sensibilisation aux gestes verts quotidiens à appliquer sur le chantier et également dans les cantonnements ;
- affichant une signalétique des gestes verts devant les cantonnements, une signalétique de tri sélectif devant les bennes ;
- affichant les comptes rendus des réunions de chantier afin de montrer les points forts et faibles en matière d'environnement du chantier

E. Entretien et coût global

La conception des ouvrages et les choix techniques inhérents doivent avoir constamment le souci des économies de fonctionnement. Dans cette optique, le Titulaire doit intégrer dans sa conception l'approche par le coût global.

Les dépenses en entretien courant sont réduites par la standardisation des produits, tout en conservant une adaptation nécessaire à la spécification de chaque tranche.

F. Respect de la réglementation

Le titulaire est réputé connaître l'ensemble de la réglementation applicable au projet et s'engage à en respecter scrupuleusement les exigences réglementaires tout au long des phases de conception et de réalisation.

Toute solution ou mise en œuvre proposée par le titulaire devra impérativement répondre à ces obligations réglementaires, assurant ainsi la conformité et la sécurité du projet.

En particulier, le titulaire se conformera aux réglementations spécifiques aux thématiques suivantes (liste non exhaustive) :

- Amiante
- Plomb
- Réglementation incendie
- Accessibilité pour les personnes en situation de handicap
- Réglementation acoustique
- Réglementation thermique

III - PROGRAMME SYNTHÈSE

A. Programme A - Rénovation des bâtiments et des logements du patrimoine RIVP : interventions prévues par tranche

Les interventions prévues par tranche sont définies dans le tableau ci-après.

Thématique	Intervention	Tranche			
		Typologies poteaux dalles			Typologies voiles bétons dalles
		3A	5A	10	06
Travaux préalables	Traitement de l'amiante et du plomb	✓	✓	✓	✓
Clos couvert	Rénovation des façades	✓	✓	✓	✓
	Isolation thermique par l'extérieur des façades à rez-de-chaussée	✓	✓		✓
	Remplacement des menuiseries extérieures	✓	✓	✓	✓
	Occultations par volets accordéons ou stores extérieurs en toile	✓	✓	✓	✓
	Protections solaires intégrées à la menuiserie				
	Pose de barreaudage de sécurité sur les menuiseries du rez-de-chaussée	✓	✓	✓	✓
	Révision et rénovation des garde-corps	✓	✓	✓	✓
	Réfection des toitures terrasses et terrasses plantées	✓	✓	✓	✓
	Dépose des allèges pour accessibilité en terrasse	✓	✓	✓	✓
	Isolation des planchers bas	✓	✓	✓	✓
Logements	Rénovation des pièces humides compris plomberie	✓	✓	✓	✓
	Remplacement des chutes EU/EV	✓	✓	✓	✓
	Calorifuge de la colonne eau froide	x	x	x	x

Thématique	Intervention	Tranche			
		Typologies poteaux dalles			Typologies voiles bétons dalles
		3A	5A	10	06
	Mise en place de compteurs individuels	✓	✓	✓	✓
	Mise en conformité électrique	✓	✓	✓	✓
	Remplacement des portes palières	✓	✓	✓	✓
	Remplacement systèmes de ventilation	✓	✓	✓	✓
	Remplacement du système de chauffage collectif avec raccordement sur RCU et remplacement complet du système de distribution et des émetteurs de chaleur	✓		✓	✓
	Remplacement du système de chauffage collectif avec raccordement sur RCU avec maintien du système de distribution existant		✓		
Parties communes	Remplacement des portes de parking défaillantes	✓			✓
	Réfection des sols et escaliers (halls et parkings)	✓	✓	✓	✓
	Reprise des revêtements durs, souples et peintures des sols, murs et plafonds (halls et locaux poussettes)	✓	✓	✓	✓
	Reprise de peinture des garde-corps escaliers (halls et locaux poussettes)	✓	✓	✓	✓
	Remplacement de l'éclairage par des luminaires LED avec détecteurs de mouvement (halls – locaux poussettes – locaux techniques – parkings souterrains)	✓	✓	✓	✓
	Séparation des réseaux forts et faibles	✓	✓	✓	✓
	Réfection des ascenseurs	✓	✓		✓
	Amélioration de la sécurité incendie	✓	✓	✓	✓

B. Programme B - Rénovation des espaces extérieurs et des locaux collectifs du patrimoine RIVP : interventions prévues par tranche

Les interventions prévues par tranche sont définies dans le tableau ci-après.

Thématique	Intervention	Tranche			
		Typologie poteaux dalles			Typologie voiles béton dalles
		3A	5A	10	06
Menuiserie extérieures	Locaux techniques : pose parois vitrées en remplacement de voiles opaques	✓	✓		✓
	Halls : remplacement portes halls après agrandissement quand possible	✓	✓	✓	✓
	Halls : ajout de portes de halls avec SAS en cas particuliers				✓
Menuiseries intérieures	Halls : pose deuxièmes portes de halls (SAS)	✓	✓		✓
Isolation extérieure	Remplacement ITE sous face plancher haut porche	✓	✓		✓
Couverture étanchéité	Dalles basses : révision étanchéités planchers bas porches (becquets, solin, étanchéité) (compris dépose du revêtement jusqu'au support, reprise de l'étanchéité et des relevés) - Hypothèse pour 100% des surfaces sous porches (nota : la repose est à la charge du lot aménagements paysagers)	✓	✓		✓
Electricité	Porches : installation nouveaux compteurs communaux sous proches (éclairage municipal) (1 compteur par tranches)	✓	✓		
	Porches : remplacement éclairage permanent LED sur lumandar sous proches (20 luxes)	✓	✓		✓
	Porches : pose d'éclairage complémentaire avec détecteur de mouvement LED sous proches ou action de scénographie lumineuse complémentaire	✓	✓		✓
Peinture	Porches : rénovation des peintures sous porches	✓	✓		✓
Aménagement paysager rez-de-chaussée	Diagnostics préalables : clôtures, coursives, repérage de la végétation, étude phytosanitaire des jardins	✓	✓	✓	✓

Thématique	Intervention	Tranche			
		Typologie poteaux dalles			Typologie voiles béton dalles
		3A	5A	10	06
	Travaux préparatoires incluant, le nettoyage du site, le débroussaillage, l'élagage, l'abattage des arbres et arbustes identifiés et la déplantation soigneuse pour mise en pépinière provisoire	✓	✓	✓	✓
	Limites séparatives : Préparation de sols, apport de terre végétale, fourniture et plantation de panneaux de clôture prévégétalisés (lierre ou arbustes prêt) à planter) H:180cm	✓	✓		✓
	Limites séparatives : Rénovation des murets brique, parpaing ou béton existant (Murs de 100cm en moyenne)	✓	✓		✓
	Limites séparatives : Extension des murs en parpaing avec des blocs bétons préfabriqués ajourés (Murs de 180 cm - extension de 60 cm en moyenne)	✓	✓		✓
	Jardins Individuels : Installation et aménagement de zone de gestion des eaux pluviales en parcelle (descentes, grillage/caillebotis, micro rétention et exutoires)	✓	✓	✓	✓
	Jardins Individuels : Préparation de sols, apport de terre végétale, fourniture et plantation d'arbustes en limite mitoyenne	✓	✓	✓	✓
	Jardins Individuels : Préparation de sol, apport de terre végétale, fourniture et plantation de couvre-sols et de graminées	✓	✓	✓	✓
	Jardins Individuels : Aménagement des jardins privatifs : terrasses et cheminements en dalles béton gravillonnées sur sable, accès au logement par emmarchement	✓	✓	✓	✓
	Coursives : Rénovation des sols sous porches (pose de pavé ou rénovation chape) après révision étanchéité compter par ailleurs	✓	✓	✓	✓
	Espaces communs (privatifs) : Densification végétale des espaces vert communs (propriété de RIVP - Tanche 6)				✓

Thématique	Intervention	Tranche			
		Typologie poteaux dalles			Typologie voiles béton dalles
		3A	5A	10	06
	Espaces communs (privatifs) : Rénovation des espaces extérieurs dallés			✓	✓
Aménagement paysager toitures	Généralités - Diagnostics préalables : clôtures, repérage de la végétation, étude phytosanitaire des jardins	✓	✓	✓	✓
	Travaux préparatoires : Travaux préparatoires incluant, le nettoyage du site, le débroussaillage, l'élagage, l'abattage des arbres et arbustes identifiés et la déplantation soignée pour mise en pépinière provisoire	✓	✓	✓	✓
	Limites séparatives : Préparation de sols, fourniture et plantation de panneaux prévégétalisés (clôtures en lierre précultivés ou haies précultivés prêtes à planter) H:180 cm	✓	✓	✓	✓
	Limites séparatives : Rénovation des murets brique, parpaing ou béton existant (Murs de 100cm en moyenne)	✓	✓	✓	✓
	Toiture-jardins - neuves : Création de toiture-jardin intensive sur étanchéité comptée par ailleurs : drain, substrat technique de 50cm en moyenne, plantations arbustives et couvre-sols, aménagement du relevé d'étanchéité	✓	✓	✓	✓
	Toiture-jardins - requalifiée : Requalification de toiture-jardin intensive : plantations arbustives et couvre-sols, aménagement du relevé d'étanchéité	✓	✓	✓	✓
	Toitures-terrasses: Aménagement des terrasses et cheminements en dalles béton gravillonnées sur sable et des accès au logement par emmarchement	✓	✓	✓	✓
Serrurerie	Création de locaux vélos sur mesure	✓			✓
	Création de locaux ordures ménagères sur mesure	✓	✓		✓
	RDC Travaux préparatoires : Dépose des clôtures existantes, évacuation et mise en décharge	✓	✓		✓

Thématique	Intervention	Tranche			
		Typologie poteaux dalles			Typologie voiles béton dalles
		3A	5A	10	06
	RDC Limites séparatives : Installation de plantes grimpantes sur câbles - H:170cm	✓	✓		✓
	RDC Limites séparatives : Extension des murs avec une clôture cadrage métallique (H.moy. : 1m) identique au garde-corps existant	✓	✓		✓
	RDC Limites mitoyennes : Fourniture et pose d'une clôture métallique avec des lattes d'occultation en bois (selon les cas spécifiques indiqués)	✓	✓		✓
	RDC Portails et portillons : Fourniture et pose de portillons d'accès entretiens (entre limites mitoyennes)	✓	✓		✓
	RDC Portails et portillons : Fourniture et pose de portillons d'accès entretiens (entre limites mitoyennes)	✓	✓		✓
	RDC Portails et portillons : Fourniture et pose de portails d'accès principaux (limite publique / privé)	✓	✓		✓
	Limites séparatives et portails : Fourniture et pose de portails d'accès principaux sous porches (Tranche 6) y compris dispositifs d'interphonie				✓
	Limites séparatives et portails : Fourniture et pose d'une grille en serrurerie qualitative sous porches y compris végétalisation (Tranche 6) - H. moy. : 3m				✓
	Toitures Limites séparatives : Dépose des clôtures existantes évacuation et mise en décharge	✓	✓	✓	✓
	Toitures Limites séparatives : Renforcement des clôtures végétalisés avec des câbles métalliques (incluant les renforcement végétal des murets) - H:170cm	✓	✓	✓	✓
	Toitures Limites séparatives : Extension des murs avec une clôture cadrage métallique (H.moy. : 1m) du même caractère que les garde-corps existants)	✓	✓	✓	✓
	Toitures Limites séparatives : Fourniture et installation de jardinières surélevées en bois H : 80 cm	✓	✓	✓	✓

Thématique	Intervention	Tranche			
		Typologie poteaux dalles			Typologie voiles béton dalles
		3A	5A	10	06
Signalétique / scénographie	Porches : action artistique signalétique scénographie	✓	✓	✓	✓
Ascenseur	Espaces extérieurs : pose d'élévateurs si nécessaire				✓

C. Cahiers des charges RiVP

En annexe le titulaire trouvera les cahiers de préconisations RiVP. Ces documents serviront de cahiers des charges des prestations à fournir dans le cadre de la rénovation des logements, des parties communes et des espaces extérieurs.

D. Réponse opérationnelle

1. Format contractuel retenu

Le présent marché est un marché de maîtrise d'œuvre en loi MOP.

2. Enveloppe financière de la Maîtrise d'Ouvrage

Le montant prévisionnel des **travaux** est de 22 896 000 Euros hors TVA (valeur octobre 2023)

Il est réparti de manière indicative comme suit :

- Travaux de réhabilitation des bâtiments collectifs : L'enveloppe financière affectée aux travaux est de 19 747 000 Euros hors TVA.
- Travaux de résidentialisation : L'enveloppe financière affectée aux travaux est de 3 148 000 Euros hors TVA

3. Durée du marché

La durée globale d'exécution du marché de maîtrise d'œuvre de conception réalisation est de 5 ans. Le délai d'exécution du marché démarre à compter de la date de notification du marché, qui vaut ordre de service de démarrage.

4. Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel estimé est le suivant :

- Phase de consultation : de février 2025 à décembre 2025
- Décembre 2025 : signature du marché de maîtrise d'œuvre
- Phase de Conception : 2026
- Phase travaux : 2027 à 2030
- Réception finale des travaux : décembre 2030

5. BIM (Building Information Modeling)

La Maîtrise d'Ouvrage souhaite intégrer une démarche BIM dans le cadre du projet de requalification du secteur de la Maladrerie.

L'objectif est de mettre en place un outil opérationnel qui facilite la communication entre les différents acteurs du projet.

À cet effet, le titulaire adoptera une démarche BIM conforme au cahier des charges BIM joint au présent programme.

6. Compétences détaillées

En phase conception :

- **Architecte urbaniste**
- **Paysagiste concepteur**

Les compétences de conception architecturale urbaine et paysagère sont demandées de la phase de conception pour le déroulé des études à la phase de réalisation pour le suivi des travaux.

- **Scénographie urbaine (coloriste/éclairage)**

La compétence scénographie urbaine vise à mettre en scène les passages sous-porches du quartier, pouvant présenter un inconfort pour les usagers (travail sur l'éclairage, sur les couleurs et matérialité, sur la co-visibilité...) Elle vise également à initier des actions artistiques dans l'espace public, tout en valorisant le patrimoine existant. Cette compétence peut être intégrée à celle des concepteurs architectes, urbanistes et paysagistes s'ils présentent des références en adéquation.

- **Bureau d'études amiante / plomb**
- **Bureau d'études structure / géotechnique**
- **Bureau d'études économie de la construction**
- **Sécurité incendie**
- **Bureau d'études Tous Corps d'Etat (TCE)**
- **Bureau d'études VRD / espaces extérieurs**
- **Bureau d'études performance énergétique**
- **Bureau d'études qualité**

- **environnementale**
- **Bureau d'études acoustique**

En phase réalisation :

- **Travaux amiante et plomb**
- **Travaux gros-œuvre**
- **Travaux second œuvre**
- **Travaux enveloppe du bâtiment**
- **Travaux CVC**
- **Travaux CFO / CFA**
- **Travaux plomberie**
- **Travaux VRD / espaces extérieurs**

- **OPC**

Toute phase confondue :

- **BIM (Building Information Modeling)**
- **Consultation des habitants**

La présente consultation intègre une compétence de mini-consultation des locataires. Cette compétence n'exige pas la présence d'un bureau dédié à la concertation. Il s'agit cependant de démontrer qu'un ou plusieurs membres de l'équipe saura mener un dialogue auprès des groupes de locataires impliqués.

Les phases qui précèdent la présente consultation ont permis de mener différents ateliers de concertation auprès des locataires, aboutissant à la rédaction des programmes de travaux. Ces moments d'échange ont permis d'apaiser les relations entre certains groupes de locataires et le bailleur.

Les candidats doivent démontrer leur capacité à poursuivre ces échanges avec les locataires. D'une part pour les informer au mieux tout au long des études et travaux pendant des temps dédiés. D'autre part pour les concerter sur des éléments clés du programme.