



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/02/14

Reçu en Préfecture le : 04/03/14
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 24 février 2014
D - 2014/83

Aujourd'hui 24 février 2014, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

(Présidence de Monsieur Hugues MARTIN à partir de 19h10) Interruption de séance de 17h00 à 17h20

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Monsieur Nicolas BRUGERE, Monsieur Maxime SIBE, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIOUD, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN,

Excusés :

Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Joël SOLARI, Madame Nicole SAINT ORICE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Madame Wanda LAURENT, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Natalie VICTOR-RETALI

**Convention de partenariat entre le CCAS et la Ville de
Bordeaux pour la conduite d'opération de restructuration
du Foyer Maternel situé rue des Douves à Bordeaux.
Approbation du programme des travaux sur les locaux à
usage de multi-accueil petite enfance loués par la Ville.**

Madame Brigitte COLLET, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Centre Communal d'Action Sociale, propriétaire du Foyer Maternel situé rue des douves à Bordeaux a souhaité engager une opération de restructuration et de réhabilitation de l'édifice construit en 1962.

La Ville locataire d'une partie des locaux a implanté une structure multi accueil petite enfance de 75 places qui nécessite également d'être entièrement réhabilitée.

Le Centre Communal d'Action Sociale et la Ville de Bordeaux ont travaillé en commun conformément à la convention approuvée par le Conseil Municipal (délibération du 13 février 2013- D2012/62).

Afin de préciser les modalités de partenariat relatif au rôle des deux entités (CCAS : maître d'ouvrage, Service Techniques de la Ville : conducteur d'opération), une convention actualisée vous est proposée. Elle annule et remplace la précédente.

Les études de faisabilité et programmation sont achevées et prévoient :

- l'implantation de l'accueil occasionnel au 1^{er} étage, avec augmentation de sa capacité de 10 places,
- la restructuration de l'accueil régulier en rez de jardin, avec la mutualisation de locaux (personnel, cuisine, activités motrices).

Le coût global de l'opération est estimé à 5 130 000 Euros HT à répartir à 69 % pour le CCAS et 31 % pour la Ville, en corrélation avec les surfaces occupées respectivement (2 667m² pour le CCAS et 1 133 m² pour la Ville). Pour sa partie la Ville financera un fonds de concours à hauteur de 1 240 000 Euros répartis sur trois exercices 2015 à 2017, complété par une dotation de l'Etat pour cette opération située dans le secteur du PNRQAD et une subvention de la Caisse d'Allocations Familiales.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à poursuivre ce partenariat en signant la convention afférente et d'approuver le programme des travaux.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 février 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Brigitte COLLET



CONVENTION D'INTERVENTION DES SERVICES TECHNIQUES DE LA VILLE DE BORDEAUX

**Pour la mission de conduite d'opération relative à
La restructuration et réhabilitation du Foyer Maternel**

POUR LE COMPTE DU CCAS DE LA VILLE DE BORDEAUX

Entre :

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville de Bordeaux, représenté par son Vice-président en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 25 février 2014

et

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire ou Maire-Adjoint délégué en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014

Considérant :

- que le CCAS de Bordeaux a souhaité engager, entre 2011 et 2014, les modalités nécessaires pour réaliser la restructuration et la réhabilitation du Foyer Maternel, rue des Douves à Bordeaux,
- que ce bâtiment accueille au rez-de-chaussée une structure multiaccueil petite enfance louée à la Ville de Bordeaux qui nécessite également des travaux de mise en conformité et de modernisation en rapport avec l'évolution des modes d'accueil.
- que le CCAS de Bordeaux ne dispose pas de toutes les capacités techniques et organisationnelles pour mener à bien cette charge de travail,
- que les Services Techniques de la ville ont la charge, sur le plan de la maintenance patrimoniale, des structures petite enfance ;

Considérant que ce travail en commun permettra d'atteindre un objectif d'efficience et d'homogénéisation des pratiques patrimoniales de la Ville et du CCAS de Bordeaux et des économies d'échelle ;

Considérant que ce bâtiment est inclus dans le périmètre du PNRQAD ;

Considérant que les services techniques de la Ville de Bordeaux réalisent des missions de conduite d'opération pour des travaux afférents à leur patrimoine bâti et qu'ils ont toute la

compétence pour réaliser une mission équivalente pour le compte du CCAS dans le cadre d'une bonne administration et coordination des services ;

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de fixer les modalités d'exécution par les services techniques de la Ville de Bordeaux de la mission de conducteur d'opération relative aux opérations nécessaires à la restructuration et réhabilitation du Foyer Maternel, le CCAS de Bordeaux en assurant la Maîtrise d'Ouvrage.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES DE LA MISSION

1 – Contenu de la mission :

La mission comprend les éléments suivants :

- Au stade de la programmation :
 - partenariat pour l'écriture de la programmation et assistance à la définition des besoins,
 - partenariat tout au long du suivi des études de faisabilité et des programmes par équipements le CCAS et la Ville restant garants et pilotes des besoins de l'offre de service respectives mais qui nécessite une réelle coordination compte tenu de la configuration des lieux,
 - validation par chacune des parties du programme global et engagement de donner suite à la présente opération comme suit : lancement d'un appel d'offres restreint pour le choix de la Maîtrise d'Œuvre (la DCP de la Ville prépare les pièces du dossier de consultation et le CCAS procède au lancement de la procédure, assisté ensuite de la DCP de la Ville quant à l'analyse des candidatures et des offres reçues).
- Au stade de la conception des ouvrages :
 - suivi de l'exécution du marché de maîtrise d'œuvre, auquel sera intégrée la mission ordonnancement et pilotage de chantier, et des marchés d'études et de prestations intellectuelles (contrôle technique, coordonnateur de sécurité et protection de la santé et autres : la DCP de la Ville prépare les pièces des dossiers de consultation et le CCAS procède au lancement des procédures et sera assisté de la DCP de la Ville quant à l'analyse des offres reçues. La DCP Ville sera chargée ensuite de leur exécution), accord pour le règlement et validation du service fait, soit des phases réalisées le cas échéant, la formalisation écrite aux prestataires restant à la charge du CCAS,
 - suivi des études et diagnostics
 - assistance pour l'établissement des contrats d'assurance du maître de l'ouvrage, par exemple dommage – ouvrage si le CCAS est obligé ou choisi d'y souscrire,
 - assistance pour la commission avant projet préalable au dépôt du permis de construire
 - dépôt du permis de construire par le CCAS, étant signataire, avec assistance de la DCP de la Ville pour la vérification et la validation de l'ensemble des pièces afférentes,

- lors de l'instruction du permis de construire, le CCAS sera l'interlocuteur du service instructeur et relaiera tout courrier à ce propos à la DCP de la Ville afin de respecter les délais d'instruction,
 - relecture du projet de dossier de consultation proposé par la Maîtrise d'œuvre,
 - partenariat pour l'élaboration et l'actualisation du planning de l'opération (études et travaux),
 - réalisation d'un référé préventif aux frais du CCAS,
 - assistance, dans les limites de la mission de conduite d'opération, dans l'exécution des marchés de travaux, en lien avec la Maîtrise d'Œuvre, étant entendu que le CCAS, maître d'ouvrage, est chargé de la procédure de marché de travaux.
- Au stade de la réalisation des ouvrages :
 - assistance pendant le choix des entrepreneurs ou des candidats à la réalisation des opérations de réhabilitations,
 - assistance pour le suivi des travaux attestation de service fait, le CCAS restant chargé de déclencher le paiement des titulaires de la procédure de marché de travaux,
 - assistance à la réception des travaux, à la levée des réserves et à la validation des décomptes généraux qui clôturent les marchés,
 - assistance à l'obtention des Dossiers des Ouvrages Exécutés pour stockage dans les locaux du CCAS,
 - assistance pendant la période de garantie de parfait achèvement,
 - assistance, dans le cadre de la procédure, en cas de contentieux.

et comprend d'une manière générale tous les actes nécessaires à l'exercice de ces missions.

Chaque étape de la mission est distincte et fait l'objet d'un point écrit entre les deux parties, portant notamment sur la pertinence d'engager l'étape suivante.

2 – Durée de la mission :

La présente convention, qui annule et remplace la précédente, prend effet à sa date de signature. Elle prendra fin à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des travaux, hors désordres liés à la garantie décennale.

3 – Coût de la mise à disposition:

Les parties conviennent de ne pas valoriser entre elles, ni facturer le coût de la mission, compte tenu des plus-values respectives entre le CCAS et les services techniques de la ville. Par contre, cette mise à disposition fera l'objet d'une évaluation annuelle (base : temps de travail des agents (filiales technique et administrative) concernés au sein des services techniques).

ARTICLE 3 : FIN ANTICIPEE DE LA MISSION

La présente convention pourra être résiliée tant par la Ville de Bordeaux que le CCAS, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis d'un mois.

ARTICLE 4 : CONSTAT DE CARENCE

Les parties prenantes conviennent que tout manquement à leurs obligations se traduira, à défaut de dispositions particulières, par une fin de mission dans un délai d'un mois courant à compter de la mise en demeure adressée à l'un des signataires de la présente.

Fait à Bordeaux, le

Le Vice-Président du CCAS,

Le Maire de la Ville de Bordeaux,

Nicolas BRUGERE

Alain JUPPE



Requalification
du foyer maternel des Doves
à Bordeaux

Préprogramme final

09 novembre 2012



1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	3
2. RAPPEL DES PRECEDENTS ELEMENTS	5
2.1 Synthèse de l'analyse de l'existant	5
2.2 Plans de l'existant et état des surfaces	6
2.3 Synthèse des besoins théoriques pour le foyer maternel	15
2.4 Synthèse des besoins théoriques pour les structures petite enfance.....	17
3. LE PROJET	19
3.1 Principe général.....	19
3.2 Schémas de réaménagement.....	19
3.3 Détail du fonctionnement de l'immeuble	23
3.4 Bilan des surfaces	29
4. PHASAGE DES TRAVAUX	30
5. ESTIMATION FINANCIERE	31
5.1 Nature des travaux	31
5.2 Estimation des travaux	32
5.3 Estimation de l'opération.....	34
5.4 Répartition financière	35
6. ORGANISATION GENERALE DE L'OPERATION	36

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1 L'opération

Le foyer maternel des Douves, situé en centre-ville de Bordeaux, est un immeuble construit en 1962 qui développe plus de 3600 m² de plancher et qui dispose d'un jardin d'environ 600 m².

Sa fonction initiale d'accueil pour mères isolées est toujours d'actualité.

Il héberge en effet actuellement 2 fonctions distinctes :

- Le foyer maternel (logements pour des mères isolées avec enfants en bas âge), 35 places gérées par le CAAF (service du CCAS),
- 2 services municipaux de petite enfance pour une capacité totale de 75 places.

Au regard des dysfonctionnements de l'immeuble (inconfort des logements, absence de locaux collectifs, difficulté de sectorisation et de circulation etc.) et de sa nécessaire rénovation technique, il s'agit d'étudier les modalités d'une restructuration pour répondre au mieux aux besoins de chacune des structures hébergées tout en assurant une cohérence globale et l'optimisation de l'immeuble.

Cette étude doit s'inscrire dans une démarche de développement durable et s'attacher à réduire les coûts de fonctionnement de l'immeuble (énergies et maintenance).

Cette opération intéresse à la fois le CCAS et la Ville de Bordeaux, en termes d'investissements et de gestion bâtiminaire et patrimoniale.

1.2 La mission de programmation

La mission du cabinet HEMIS consiste à assister le Centre Communal d'Action Sociale de Bordeaux pour la définition des besoins, l'élaboration de scénarios envisageables et l'analyse de leurs contraintes techniques, financières et opérationnelles, en préalable à l'engagement maîtrisé de l'opération.

La présente mission se décompose en 4 étapes (3 étapes en tranche ferme et 1 étape en tranche conditionnelle):

- Phase 1 : étude de faisabilité (définition des grandes orientations possibles) à destination du Maître d'Ouvrage,
- Phase 2 : étude de pré-programmation (approfondissement des scénarios) à destination du Maître d'Ouvrage,
- Phase 3 : étude de programmation détaillée, « cahier des charges » à l'attention du maître d'œuvre chargé d'élaborer le projet architectural,
- Phase 4 (tranche conditionnelle non affermie) : assistance au choix du maître d'œuvre avec concours.

L'étude de faisabilité a été présentée en Comité de Pilotage le 22 mars 2012 : elle offrait 4 pistes de réflexion (scénarios 1 à 4).

Le préprogramme en date du 06 juin 2012 approfondissait les scénarios 1 et 2 tel que souhaité par les services de la Maîtrise d'Ouvrage.

Seul le scénario 1 a été présenté aux utilisateurs le 11 septembre 2012. Des séances de travail ont ensuite eu lieu pour recenser les remarques des utilisateurs.

Le présent document est la finalisation de l'étape de préprogrammation. Il décrit le scénario retenu par le Comité de Pilotage et intègre l'ensemble des remarques des utilisateurs, aussi bien les structures petite enfance que le foyer maternel.

1.3 Les acteurs

Ce projet concerne plusieurs partenaires.

Le CCAS, en tant que gestionnaire du foyer maternel, a commandé la présente étude de programmation qui porte sur l'ensemble de l'immeuble (foyer maternel et structures petite enfance).

La Ville de Bordeaux est largement associée au projet au titre des structures petite enfance et de la gestion bâtiminaire : elle assurera la conduite de l'opération ultérieurement.

Comité de Pilotage

Il est composé des personnes suivantes :

CCAS

Christophe SIMON	Directeur délégué CCAS
René DOUARIN	Directeur CAAF (centre d'accueil et d'accompagnement famille)
Anne-Marie LEBRUN	Directrice du service Insertion CCAS
Olivier DESCOURS	Chef service patrimoine CCAS

Ville de Bordeaux

Brigitte COLLET	Adjointe au maire, chargée de l'enfance et de la famille
Béatrice CHAMAYOU	Direction Générale de la Vie Sociale et Citoyenne / Direction Education et Enfance / Directrice de la Petite Enfance
Corinne BERNADAC AUDETIER	DGVSC / DEF / PE
Anne-Solenne MATHIEU	DGVSC / Directeur adjoint DE
Nicolas BRUGERE	CCAS / mairie de Bordeaux
Anne-Claire ROLAND	Direction des Constructions Publiques, chef de service
Alain FLEUREAU	Direction des Constructions Publiques, administration générale

Groupe de travail foyer maternel

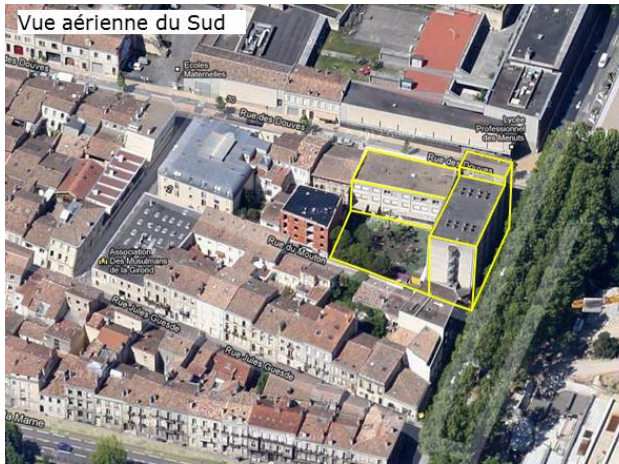
Isabelle SOULE	Cadre socio-éducatif
Didier MOREL ROUCOU	Cadre socio-éducatif
Ixabel MENDIBURU	Educatrice spécialisée
Patrick LEFORMAL	Educateur spécialisé
Julia BARTOLINI	Educatrice spécialisée (stagiaire)
Sophie CANDELON	Educatrice jeunes enfants
Jean-François LOUIS	Agent technique et d'entretien
Céline LAZADE	Assistante médico-administrative
Bettina LONGUET	Responsable des services généraux du CAAF
Olivier DESCOURS	Direction du patrimoine CCAS

Groupe de travail petite enfance

Eliane TATU	Directrice crèche des douves
Fabienne LAPOUYADE	Directrice crèche capucine
Anne GERMAIN	Auxiliaire de puériculture
Cécile COLLET	Auxiliaire de puériculture
Florence COURTAZELLES	Auxiliaire de puériculture
Marie-Isabelle POULLEAU	Auxiliaire de puériculture
Cécile RAMA	Educatrice jeunes enfants
Bénédicte COURATIN RAMOND	Psychologue
Jennifer MEYNET	Agent d'entretien
Joëlle HIRT	Agent cuisine
Béatrice CHAMAYOU	Coordinatrice petite enfance
Stéphanie MONTANOU	Coordinatrice établissements d'accueil petite enfance

2. RAPPEL DES PRECEDENTS ELEMENTS

2.1 Synthèse de l'analyse de l'existant



Une analyse détaillée du site et de l'immeuble a été fournie dans le cadre de l'étude de faisabilité : voir document du 22 mars 2012.

Le foyer maternel des Douves s'inscrit dans le centre-ville de Bordeaux, dans une zone en requalification urbaine.

L'immeuble, construit en 1962, présente une architecture typique des années 60 qui s'intègre parfaitement au tissu urbain et aux volumétries du quartier.

Il traduit assez naturellement les fonctions hébergées, avec des ouvertures au rdc traduisant la fonction petite enfance et des ouvertures dans les étages traduisant la fonction hébergement.

En revanche, l'unique porte d'entrée, dans un angle, s'avère peu efficace pour distinguer les fonctions.

La volumétrie relativement simple en 2 boîtes accolées s'inscrit dans les tendances architecturales actuelles.

L'un des enjeux du projet consistera à renouveler l'image de l'immeuble tout en conservant une certaine esthétique des années 60.

Le bâtiment développe actuellement une surface de 3626 m².

Le foyer maternel occupe les 2/3 de la surface et les structures petite-enfance le 1/3 restant.

Le jardin de la crèche, d'une surface de 600 m², est bien orienté et particulièrement agréable.

Les résidentes du foyer maternel ne disposent en revanche d'aucun espace extérieur.

Depuis sa construction en 1962, l'immeuble a fait l'objet d'adaptations fonctionnelles mineures et d'un suivi technique, sans réhabilitation globale.

L'immeuble, après 50 ans d'existence, nécessite ainsi une réhabilitation lourde de son enveloppe.

La structure béton apparaît saine.

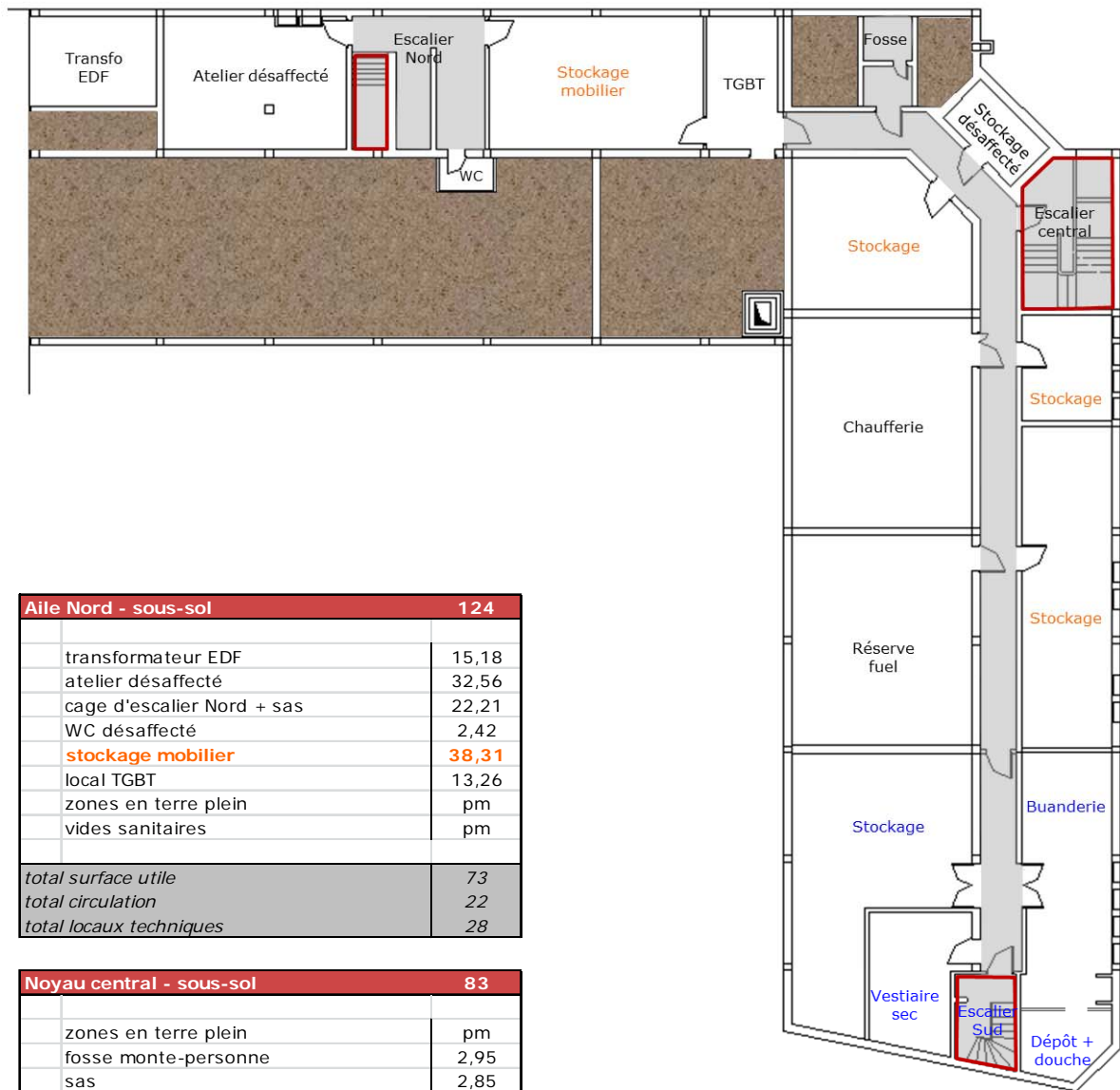
Les prestations intérieures seront à adapter en fonction du projet d'aménagement : il est à prévoir une réhabilitation globale (tout corps d'état) des logements du foyer maternel puisque le cloisonnement ne peut être maintenu en l'état.

De lourdes modifications sur les circulations verticales sont à envisager au regard de la configuration actuelle, à la fois pour sectoriser les 2 entités hébergées mais aussi pour mettre en sécurité (issue de secours).

Au regard de la vétusté des chaudières fuel, une intervention lourde sur la chaufferie, y compris éventuel remplacement de l'énergie source (du fuel au gaz naturel) doit être réalisée.



2.2 Plans de l'existant et état des surfaces



Aile Nord - sous-sol		124
transformateur EDF		15,18
atelier désaffecté		32,56
cage d'escalier Nord + sas		22,21
WC désaffecté		2,42
stockage mobilier		38,31
local TGBT		13,26
zones en terre plein		pm
vides sanitaires		pm
<i>total surface utile</i>		73
<i>total circulation</i>		22
<i>total locaux techniques</i>		28

Noyau central - sous-sol		83
zones en terre plein		pm
fosse monte-personne		2,95
sas		2,85
couloir		17,69
stockage désaffecté		7,22
stockage		33,98
cage d'escalier central		17,90
<i>total surface utile</i>		41
<i>total circulation</i>		41
<i>total locaux techniques</i>		0

Aile Sud - sous-sol		301
chaufferie		51,10
stockage fuel		51,06
stockage		49,78
vestiaire sec		16,76
cage d'escalier Sud		7,47
dépôt + douche		5,79
buanderie avec monte-charge		32,23
couloir		12,45
stockage		38,97
stockage		12,73
couloir		22,31
<i>total surface utile</i>		156
<i>total circulation</i>		42
<i>total locaux techniques</i>		102

SOUS-SOL – 507 m²

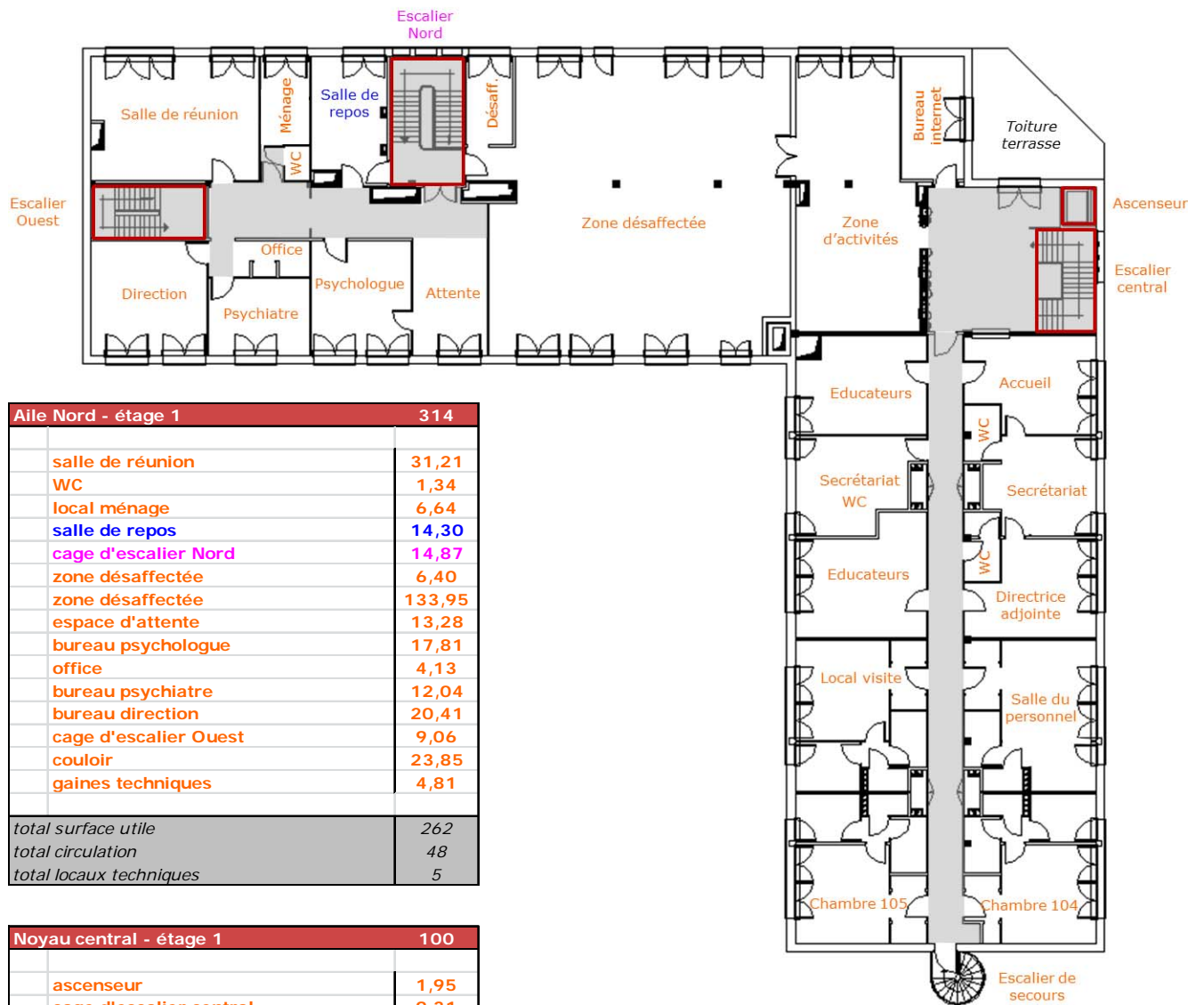


REZ-DE-CHAUSSEE – 732 m²

Aile Nord - rdc		311
vestiaire personnel		1,60
salle de propreté		16,38
bureau direction		7,44
porche		pm
couloir d'entrée		15,06
local poussettes		2,39
salle à manger		21,86
cage d'escalier Nord		14,38
salle de change		6,58
biberonnerie		3,95
cuisine		12,78
réserves cuisine		10,08
plonge		8,96
salle des bébés		44,16
dortoir		26,72
dortoir		21,08
salle à manger du personnel		18,22
WC adultes		1,49
salle d'activités + pataugeoire		19,24
salle de vie		26,17
cage d'escalier Ouest		4,93
couloir		25,22
gaines techniques		2,16
<i>total surface utile</i>		249
<i>total circulation</i>		60
<i>total locaux techniques</i>		2

Noyau central - rdc		112
ascenseur		1,95
cage d'escalier central		16,45
hall / salle de motricité		61,63
hall d'entrée		7,87
local poubelles		8,09
local poussettes		11,29
monte-personne		2,88
gaines techniques		1,37
<i>total surface utile</i>		81
<i>total circulation</i>		29
<i>total locaux techniques</i>		1

Aile Sud - rdc		309
salle moyens		33,98
salle moyens		40,64
salle grands		40,72
salle grands		57,63
cage d'escalier Sud		3,00
issue de secours + escalier extérieur		4,68
local linge avec monte-charge		12,11
WC adulte		1,97
local ménage		1,75
salle de propreté + pataugeoire		22,84
salle de propreté		10,26
salle des artistes		6,77
salle à manger		17,12
bureau direction		10,27
local pédiatre/psy		4,66
couloir		36,01
sas		4,95
<i>total surface utile</i>		261
<i>total circulation</i>		49
<i>total locaux techniques</i>		0



Aile Nord - étage 1		314
salle de réunion	31,21	
WC	1,34	
local ménage	6,64	
salle de repos	14,30	
cage d'escalier Nord	14,87	
zone désaffectée	6,40	
zone désaffectée	133,95	
espace d'attente	13,28	
bureau psychologue	17,81	
office	4,13	
bureau psychiatre	12,04	
bureau direction	20,41	
cage d'escalier Ouest	9,06	
couloir	23,85	
gaines techniques	4,81	
<i>total surface utile</i>	262	
<i>total circulation</i>	48	
<i>total locaux techniques</i>	5	

Noyau central - étage 1		100
ascenseur	1,95	
cage d'escalier central	9,31	
bureau internet et surveillants	12,31	
hall	25,80	
zone d'activités	49,83	
gaines techniques	0,69	
toiture-terrasse (19 m ²)		
<i>total surface utile</i>	62	
<i>total circulation</i>	37	
<i>total locaux techniques</i>	1	

ETAGE 1 – 685 m²

Aile Sud - étage 1		271
bureau éducateurs	19,19	
secrétariat	16,84	
bureau éducateurs	22,19	
local de visite (chambre 106)	28,74	
chambre 105	28,79	
chambre 104 (urgence)	28,12	
salle du personnel	28,91	
bureau adjointe direction	17,60	
WC public	3,78	
secrétariat	15,89	
WC personnel	3,04	
bureau d'accueil	18,45	
couloir	33,29	
escalier de secours extérieur	pm	
gaines techniques	6,05	
<i>total surface utile</i>	232	
<i>total circulation</i>	33	
<i>total locaux techniques</i>	6	

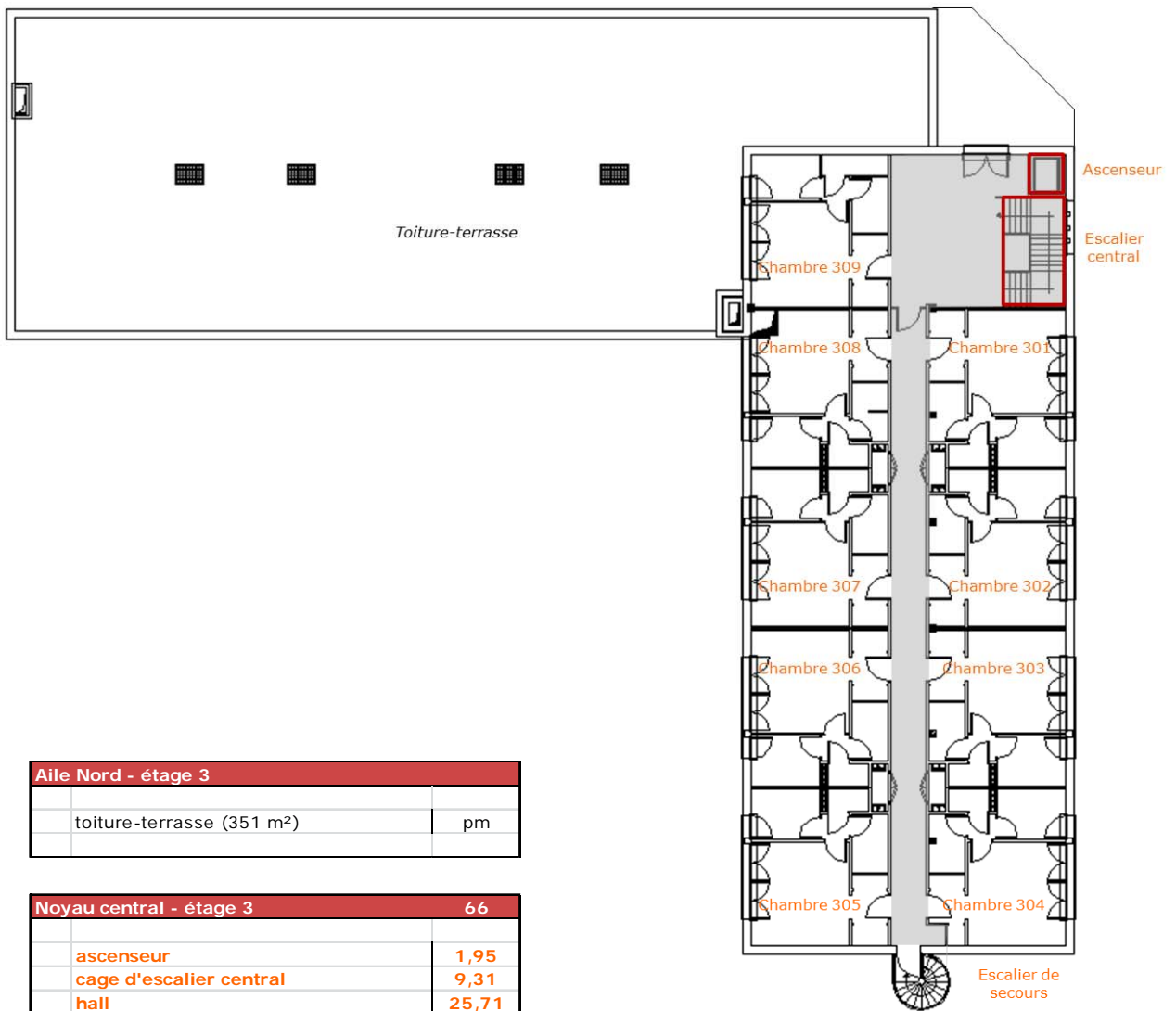


Aile Nord - étage 2		310
salle d'activités	45,74	
cuisine	4,82	
bloc sanitaire	7,12	
cage d'escalier Nord	14,92	
atelier maintenance	24,72	
laverie collective	12,15	
stockage mobilier	12,23	
archives	12,71	
stockage divers	12,97	
braderie	15,05	
stockage vaisselle	14,94	
vestiaire femmes de ménage	12,90	
stockage divers	12,87	
bureau EJE	14,22	
salle peinture	12,65	
stockage mobilier	13,62	
stockage équipement	10,62	
stockage linge	10,91	
cage d'escalier Ouest	5,43	
couloir	38,22	
gaines techniques	1,68	
total surface utile	250	
total circulation	59	
total locaux techniques	2	

Noyau central - étage 2		101
ascenseur	1,95	
cage d'escalier central	9,31	
secrétariat	12,66	
atelier bricolage	10,46	
atelier couture	12,08	
hall	25,71	
couloir	7,21	
local poussettes	21,72	
total surface utile	57	
total circulation	44	
total locaux techniques	0	

Aile Sud - étage 2		269
chambre 208	27,86	
chambre 207	28,81	
chambre 206	28,80	
chambre 205	28,72	
chambre 204	28,07	
chambre 203	28,73	
chambre 202	28,69	
chambre 201	28,65	
couloir	33,63	
escalier de secours	pm	
gaines techniques	6,69	
total surface utile	228	
total circulation	34	
total locaux techniques	7	

ETAGE 2 – 680 m²

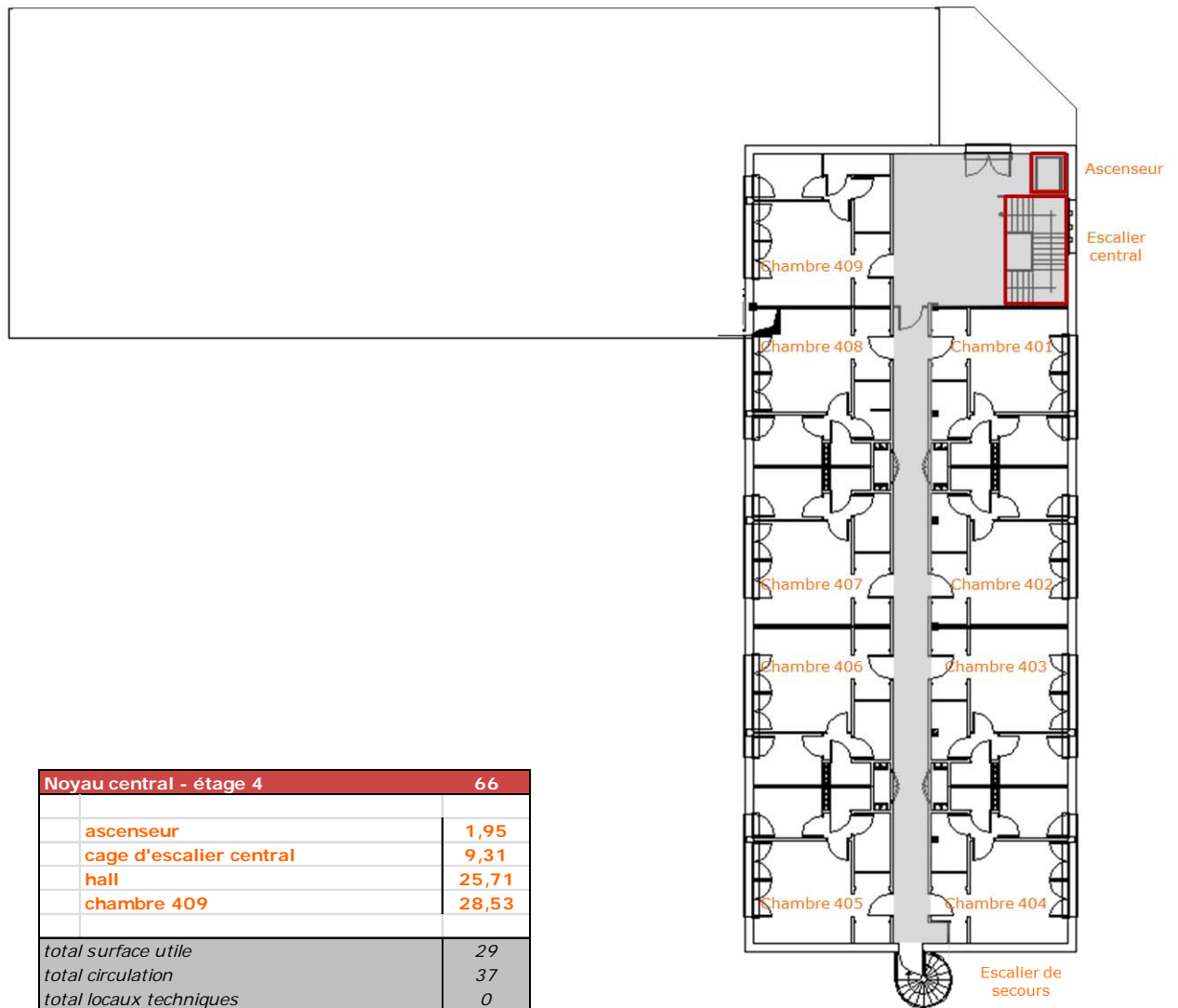


Aile Nord - étage 3	
toiture-terrasse (351 m ²)	pm

Noyau central - étage 3		66
ascenseur		1,95
cage d'escalier central		9,31
hall		25,71
chambre 309		28,53
<i>total surface utile</i>		29
<i>total circulation</i>		37
<i>total locaux techniques</i>		0

Aile Sud - étage 3		269
chambre 308		27,86
chambre 307		28,81
chambre 306		28,80
chambre 305		28,72
chambre 304		28,07
chambre 303		28,73
chambre 302		28,69
chambre 301		28,65
couloir		33,63
escalier de secours		pm
gaines techniques		6,69
<i>total surface utile</i>		228
<i>total circulation</i>		34
<i>total locaux techniques</i>		7

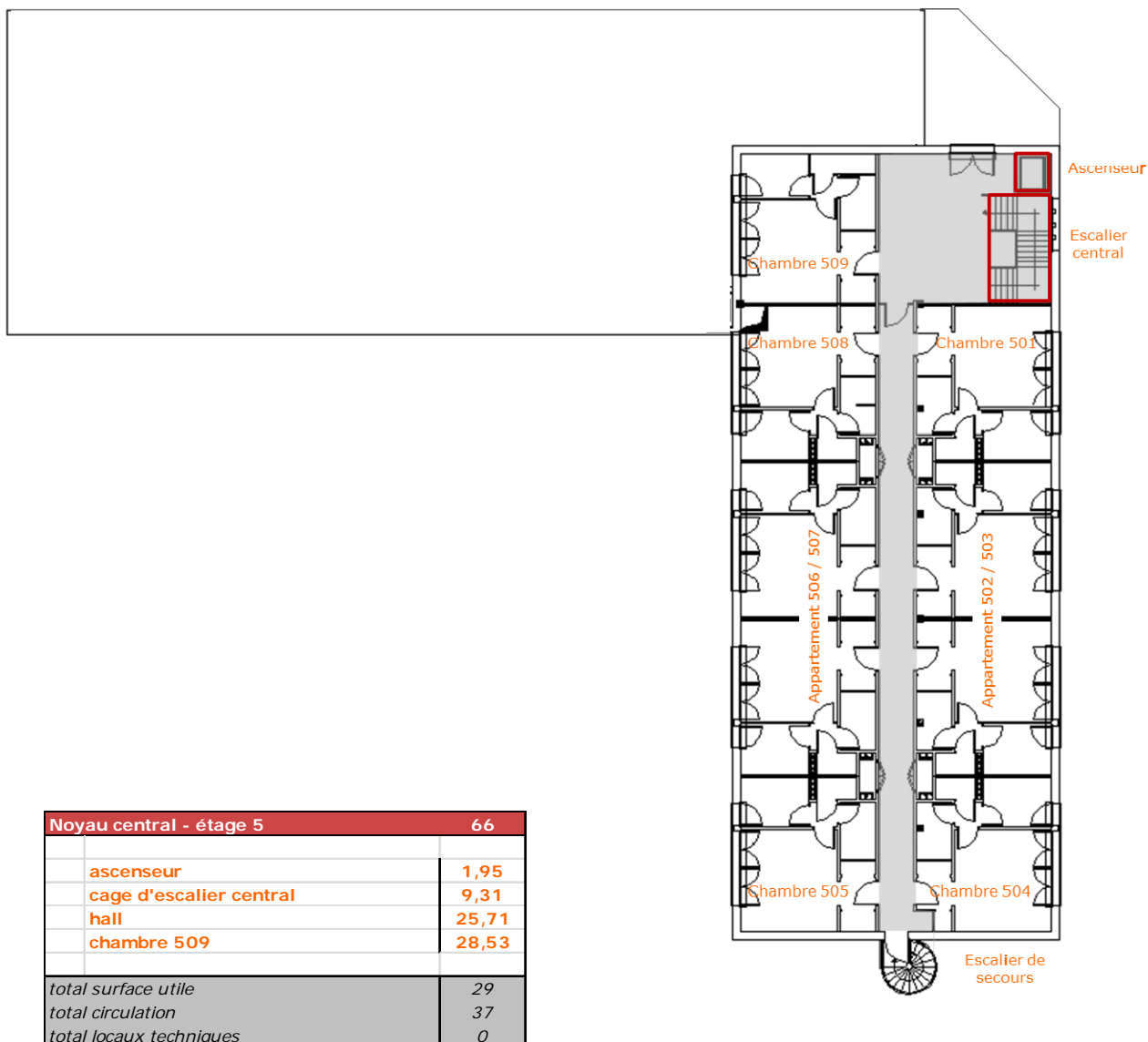
ETAGE 3 - 334 m²



Noyau central - étage 4		66
ascenseur		1,95
cage d'escalier central		9,31
hall		25,71
chambre 409		28,53
<i>total surface utile</i>		29
<i>total circulation</i>		37
<i>total locaux techniques</i>		0

Aile Sud - étage 4		269
chambre 408		27,86
chambre 407		28,81
chambre 406		28,80
chambre 405		28,72
chambre 404		28,07
chambre 403		28,73
chambre 402		28,69
chambre 401		28,65
couloir		33,63
escalier de secours		pm
gaines techniques		6,69
<i>total surface utile</i>		228
<i>total circulation</i>		34
<i>total locaux techniques</i>		7

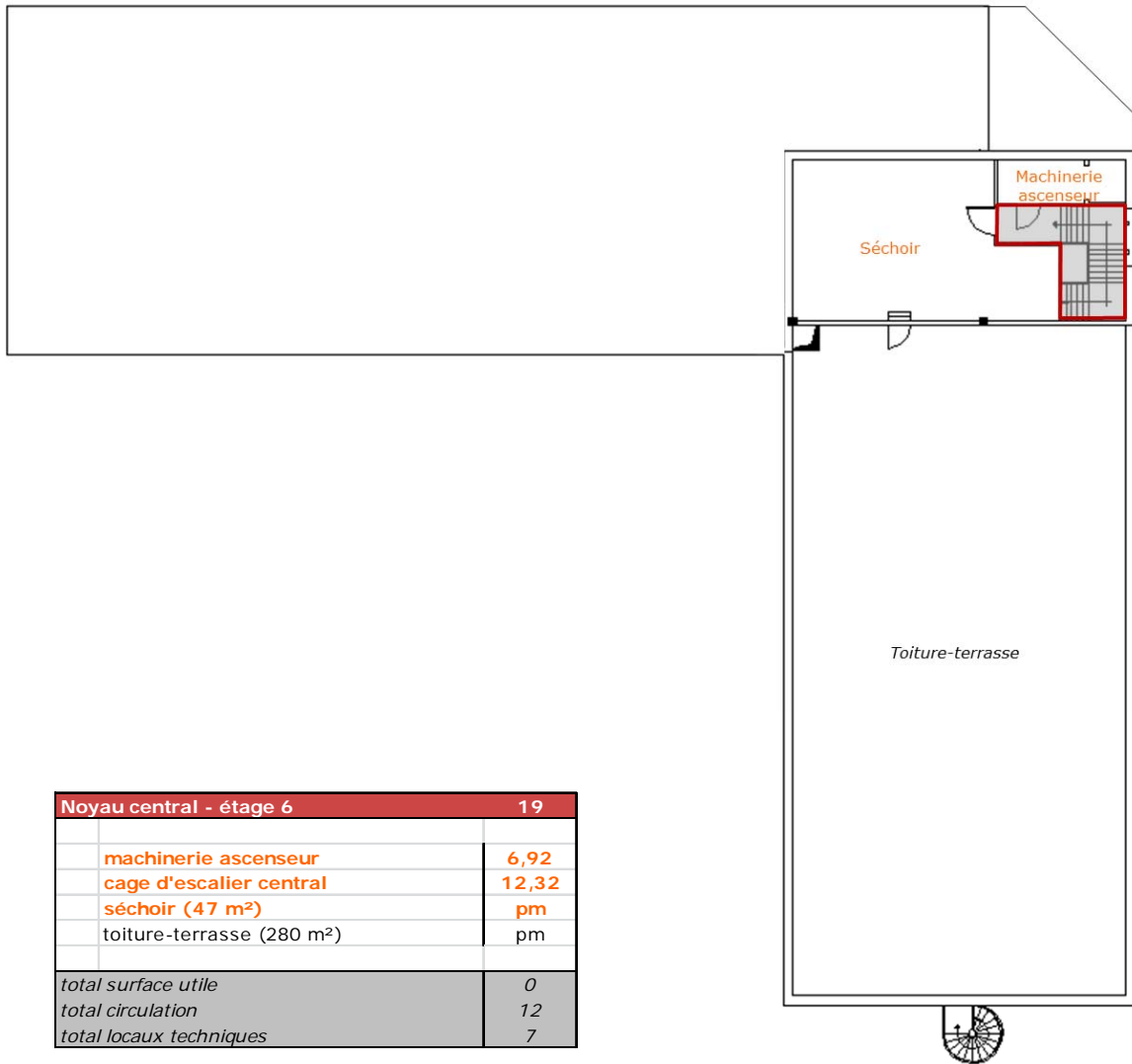
ETAGE 4 – 334 m²



Noyau central - étage 5		66
ascenseur		1,95
cage d'escalier central		9,31
hall		25,71
chambre 509		28,53
<i>total surface utile</i>		29
<i>total circulation</i>		37
<i>total locaux techniques</i>		0

Aile Sud - étage 5		269
chambre 508		27,86
appartement 506/507		57,61
chambre 505		28,72
chambre 504		28,07
appartement 502/503		57,42
chambre 501		28,65
couloir		33,63
escalier de secours		pm
gaines techniques		6,69
<i>total surface utile</i>		228
<i>total circulation</i>		34
<i>total locaux techniques</i>		7

ETAGE 5 – 334 m²



Noyau central - étage 6		19
	machinerie ascenseur	6,92
	cage d'escalier central	12,32
	séchoir (47 m²)	pm
	toiture-terrasse (280 m ²)	pm
<i>total surface utile</i>		<i>0</i>
<i>total circulation</i>		<i>12</i>
<i>total locaux techniques</i>		<i>7</i>

ETAGE 6 – 19 m²

2.3 Synthèse des besoins théoriques pour le foyer maternel

Le concept général

Il s'agit de réaliser un foyer maternel, c'est-à-dire une structure d'hébergement temporaire, qui permette à des familles (mère avec un ou plusieurs enfants en bas âge) rencontrant des difficultés diverses (séparations, violence, difficultés financières, difficultés psychologiques) d'avoir pendant quelques mois un logement adapté et d'être accompagnée socialement et psychologiquement, notamment dans le lien mère/enfant.

Les résidentes et leurs enfants doivent se sentir en sécurité dans le foyer maternel (accès sécurisé, présence permanente d'éducateurs, de surveillants et de personnel).

Les logements doivent être décents, adaptés au nombre de personnes accueillies et apaisants (traitement acoustique très important).

Plusieurs typologies doivent être proposées pour s'adapter au mieux à la structure familiale.

Simultanément, les logements doivent présenter un confort minimal de manière à n'être qu'un logement de passage.

Le foyer maternel propose de nombreux services collectifs (laverie, salles d'activités, salle de jeux pour les enfants, point internet etc.) de manière à limiter l'appropriation du logement par l'occupante et à faciliter le suivi social de la résidente et de ses enfants.

La demande porte sur la création de 35 logements avec des typologies variées :

- Quelques studios (femmes enceintes)
- Une majorité de T2 et T3 adaptés pour l'accueil de mères avec un ou plusieurs enfants.

L'idée que les 35 logements ne puissent pas forcément « rentrer », faute de surface disponible, sur le site des Douves est intégrée par les services de la Maîtrise d'Ouvrage.

Le fait d'externaliser quelques logements dans le parc locatif de proximité serait plutôt un avantage pour favoriser la réinsertion des résidentes.

Le tableau de surface des besoins théoriques

Les besoins théoriques pour le foyer maternel sont évalués à 2645 m².

La description de chaque local est fournie dans le préprogramme en date du 06 juin 2012.

Quelques adaptations mineures sur la fonctionnalité du foyer maternel évoquées lors des réunions de concertation avec les utilisateurs ont été intégrées dans le tableau ci-dessous.

FOYER MATERNEL				
Besoins théoriques				
Locaux d'accueil et administration			294	
sas d'entrée	1	6	6	
hall d'accueil avec salle d'attente	1	30	30	
WC public	1	4	4	réservé au public extérieur - PMR
guichet d'accueil / surveillants	1	12	12	
bureau de permanence	1	12	12	
zone boîtes aux lettres des résidentes				pour mémoire dans circulation, à proximité administration
bureau cadre socio-éducatif	1	16	16	1 personne + réunion
bureau de passage	2	12	24	pour directeur, services généraux etc.
secrétariat	1	24	24	2 personnes + zone repro
salle de réunion	1	35	35	
salle de repos du personnel	1	25	25	salle à manger et kitchenette
bloc sanitaire personnel	1	8	8	réservé au personnel
archives	1	15	15	
bureau éducateurs	3	16	48	bureaux doubles
bureau de confidentialité	1	10	10	libre-accès
studio de médiation	1	25	25	accueil des pères
Hébergement des familles (35 logements)			1332	
studios	3	22	66	1 salle de vie 15 m ² + sdb 4 m ² + placards 3 m ²
T2	15	34	510	1 séjour/cuisine 18 m ² + 1 ch. 9 m ² + sdb 4 m ² + placards 3 m ²
T2 PMR	1	40	40	1 séjour/cuisine 20 m ² + 1 ch. 11 m ² + sdb 6 m ² + placards 3 m ²
T3	14	44	616	1 séjour/cuisine 18 m ² + 2 ch. 9 m ² + sdb 4 m ² + placards 4 m ²
T3 PMR (dont 1 d'urgence)	2	50	100	1 séjour/cuisine 20 m ² + 1 ch. 11 m ² + 1 ch. 9 m ² + sdb 6 m ² + pl. 4 m ²
Locaux collectifs et d'accompagnement des familles			274	
locaux poussettes	1	30	30	1 local par niveau au plus près des logements
salons d'étage				pour mémoire selon projet et espace disponible
salle polyvalente	1	90	90	
office salle polyvalente	1	12	12	préparation de repas collectif
bloc sanitaire d'appoint	1	8	8	en lien avec les locaux collectifs
salles d'activités	1	15	15	couture, bricolage, dessin etc.
bureau EJE	1	12	12	
atelier mère-enfant	1	30	30	
bureau psy	2	15	30	psychologue + psychiatre
buanderie (collective)	1	15	15	3 machines à laver / 3 sèche-linge / zone repassage
séchoir				pour mémoire
point multimédia	1	12	12	3 à 5 ordinateurs
zones téléphone				pour mémoire plusieurs points répartis dans le foyer
zone bibliothèque / ludothèque				pour mémoire zone dans salle polyvalente
salle de jeux pour les enfants	1	30	30	mémoire zone dans salle polyvalente
braderie				pour mémoire
local vélos	1	20	20	commun résidentes et personnel
Locaux du personnel et locaux logistiques			183	
bureau / atelier maintenance	1	30	30	2 personnes + réparation, y compris vestiaire
vestiaire femmes de ménage	1	6	6	2 personnes
local ménage et réserves générales	1	12	12	
stockage mobilier foyer maternel	1	40	40	
garde-meuble résidentes	1	30	30	
stockage des fournitures hôtelières	1	15	15	
stockage équipements et divers	1	30	30	
local poubelles	1	20	20	
surface utile totale			2083	
surface circulations		25%	521	
surface locaux techniques		2%	42	
surface totale			2645	

2.4 Synthèse des besoins théoriques pour les structures petite enfance

Le concept général

Le site des Douves devra accueillir un service petite enfance composé de 2 structures distinctes optimisant et mutualisant les locaux.

La crèche des Douves (officiellement : multi-accueil collectif régulier) conservera sa capacité de 60 places.

Elle restera organisée selon 3 sections de 20 places : petits / moyens / grands et devrait continuer à fonctionner sur les mêmes plages horaires.

Les enfants sont accueillis de manière régulière : les locaux doivent être le prolongement de l'univers de la maison, favorisant la prise d'habitudes sécurisantes (prise des repas dans la salle de vie, dortoir avec lits affecté etc.).

La halte-garderie Capucine (officiellement : multi-accueil collectif occasionnel) verra sa capacité augmentée à 25 places (15 places existantes + 10 places créées). Il s'agit de répondre aux besoins croissants du quartier en plein renouvellement, y compris la création de nombreux logements.

Elle sera organisée selon 2 sections, une section bébés de 10 places et une section moyens/grands de 15 places.

Elle devrait continuer à fonctionner sur les mêmes plages horaires.

Les enfants sont accueillis de manière ponctuelle : les locaux doivent être sécurisants et faciliter le repérage spatial et temporel (temps du jeu, temps du repas, temps du sommeil etc.).

L'effectif total de personnel, toutes structures confondues, sera de l'ordre de 35 personnes, présentes par roulement.

Les 2 directions seront maintenues.

De nombreux locaux et fonctions sont à mutualiser : office de remise en température pour les repas, salle de motricité et d'activités, vestiaire du personnel, salle à manger du personnel, locaux logistiques divers.

Le jardin sera également partagé.

Les structures petite enfance devront être conçues comme un lieu ouvert, pouvant accueillir ponctuellement d'autres services liés à la petite enfance : SAF (service d'accueil familial), assistantes maternelles (dans le cadre d'actions liées à un RAM), éventuellement LAEP (lieu d'accueil enfants / parents permettant aux parents de rencontrer des professionnels de la petite enfance) etc.

Le tableau de surface des besoins théoriques

Les besoins théoriques pour les 2 structures petite enfance sont évalués à 1050 m².

Les structures sont dimensionnées pour une capacité totale de 85 enfants, soit un ratio de 12,4 m² par enfant accueilli.

STRUCTURES PETITE ENFANCE				
Besoins théoriques				
Locaux d'accueil communs aux 2 structures				
sas d'entrée			pour mémoire	non indispensable
local poussettes	1	20	20	40 poussettes / avec barres
hall d'accueil	1	20	20	convivialité
WC public	1	4	4	parents, public, personne handicapée
bureau psychologue / pédiatre / EJE	1	12	12	bureau mutualisé : 1 bureau + coin jeux
Locaux d'activités mutualisés aux 2 structures				
salle de motricité	1	40	40	
salle d'arts plastiques / activités salissantes	1	15	15	groupe de 5 enfants
salle d'éveil musical / bibliothèque / ludothèque	1	25	25	groupe de 5 à 10 enfants
pataugeoire	1	15	15	maximum 5 enfants
Crèche - administration				
bureau de direction	1	15	15	2 postes de travail / accueil de famille
Crèche - section bébés - 20 places				
zone déshabillage	1	10	10	
salle d'éveil - 2 x 10 places	1	40	40	
dortoirs 5 places	4	12	48	
biberonnerie	1	6	6	commune avec la halte-garderie
salle de change avec casiers traversants	1	8	8	2 postes de change
Crèche - section moyens - 20 places				
zone déshabillage	1	10	10	
salle d'éveil - 2 x 10 places	1	60	60	
dortoirs 5 places	2	12	24	
dortoir 10 places	1	17	17	
salle de change avec casiers traversants	1	10	10	2 postes de change + 2 WC enfants + 1 point d'eau
Crèche - section grands - 20 places				
zone déshabillage	1	10	10	
salle d'éveil - 2 x 10 places	1	60	60	
dortoirs 10 places	2	17	34	
salle de propreté avec casiers traversants	1	10	10	2 postes de change + 3 WC enfants + 1 point d'eau
Halte-garderie - 25 places				
zone déshabillage	1	10	10	
salle d'éveil - 15 places	1	30	30	
salle des bébés - 10 places	1	15	15	
dortoirs bébés 5 places	2	12	24	
dortoirs moyens/grands 8 places	2	15	30	
salle de change avec casiers traversants	1	10	10	2 postes de change + 3 WC enfants + 1 point d'eau
salle à manger	1	15	15	
Halte-garderie - administration				
bureau directrice	1	12	12	utilisée par la secrétaire
Locaux du personnel et locaux logistiques communs aux 2 structures				
<u>office</u>				
sas de réception	1	4	4	y compris livraisons repas adultes
local stockage	1	12	12	
office	1	10	10	
plonge	1	8	8	
local poubelle	1	10	10	
<u>buanderie et ménage</u>				
buanderie	1	25	25	3 machines à laver + 3 sèche-linge
stockage du linge propre	1	12	12	y compris couture
réserves générales	1	12	12	
local principal ménage	1	6	6	
placard vidoir ménage relais	2	2	4	
<u>vestiaire et locaux de détente</u>				
vestiaire sec modulable 35 places	1	35	35	35 casiers
blocs sanitaires	2	4	8	WC + douche + lavabo
WC d'appoint	3	2	6	à répartir dans les locaux d'activités
salle de repos / cafeteria	1	30	30	20 places assises / office / borne internet
<u>stockage</u>				
dépôt divers et mobilier	1	20	20	
surface utile totale			861	
surface circulations	20%		172	
surface locaux techniques	2%		17	
surface totale			1050	

3. LE PROJET

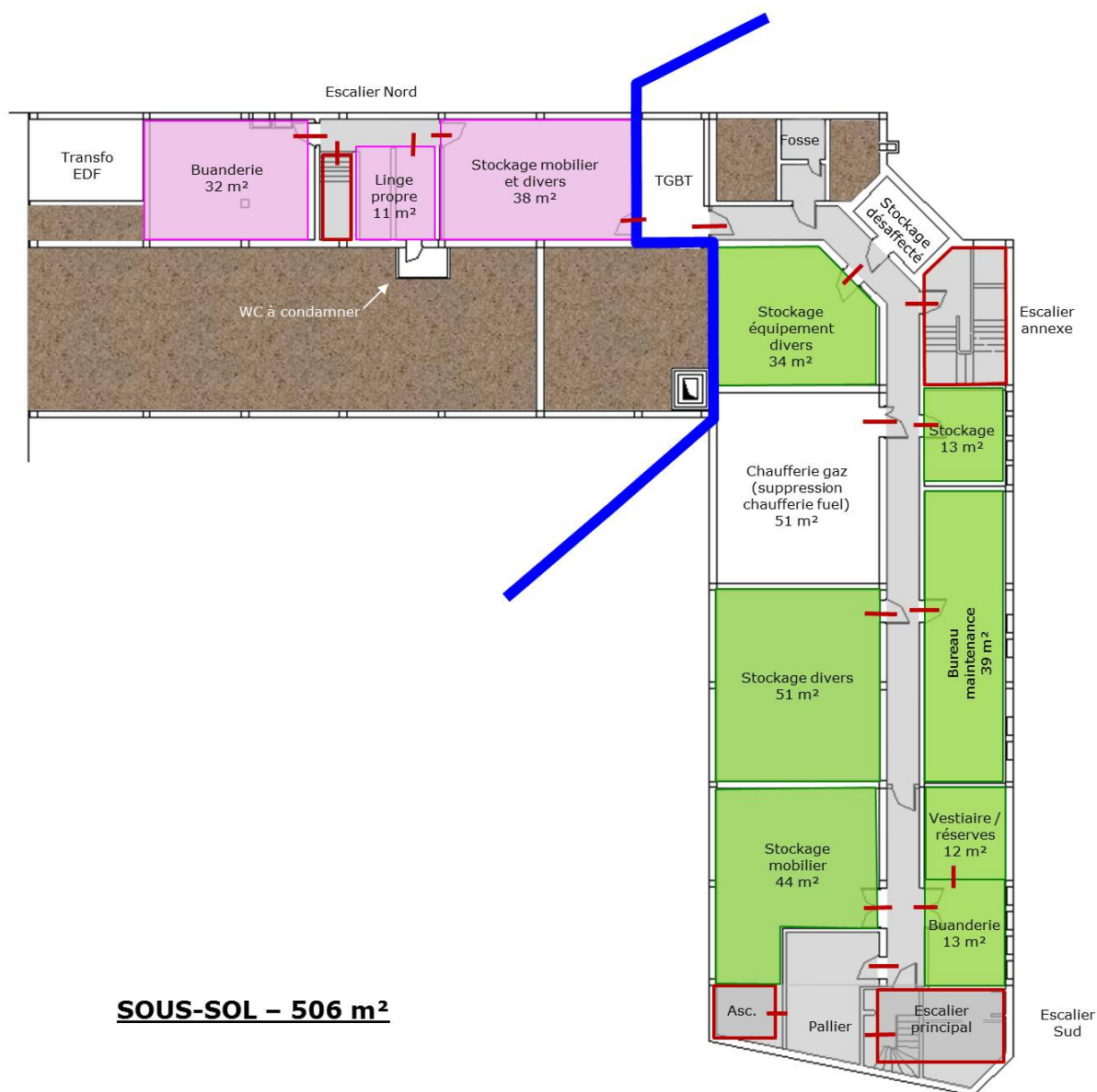
3.1 Principe général

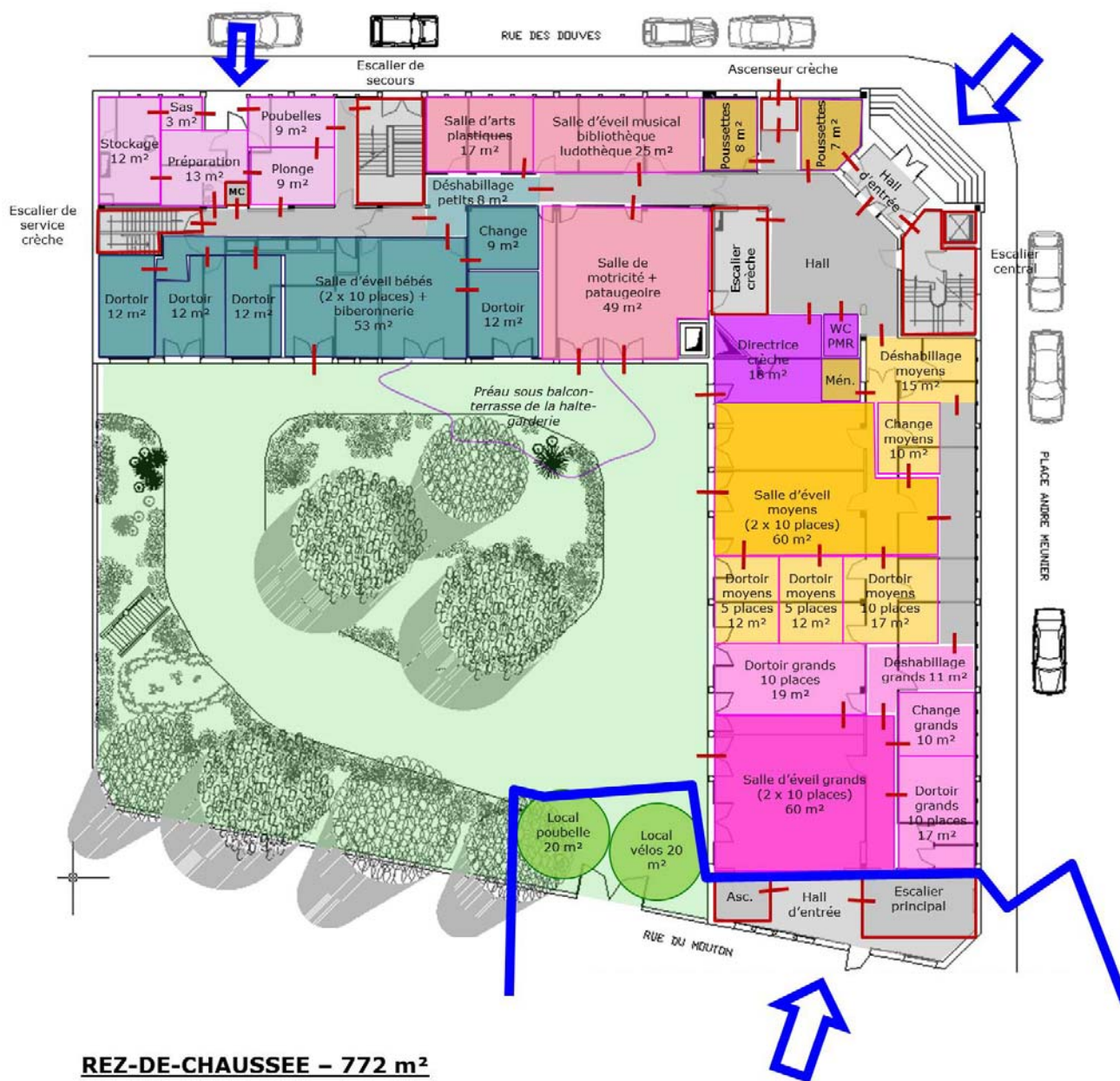
Compte-tenu de l'impossibilité de réaliser une crèche de plain-pied dans l'immeuble existant (surface insuffisante), il s'agit d'envisager un développement de la structure avec des locaux utilisant l'intégralité du rdc et des locaux en étage (utilisation de l'aile Nord).

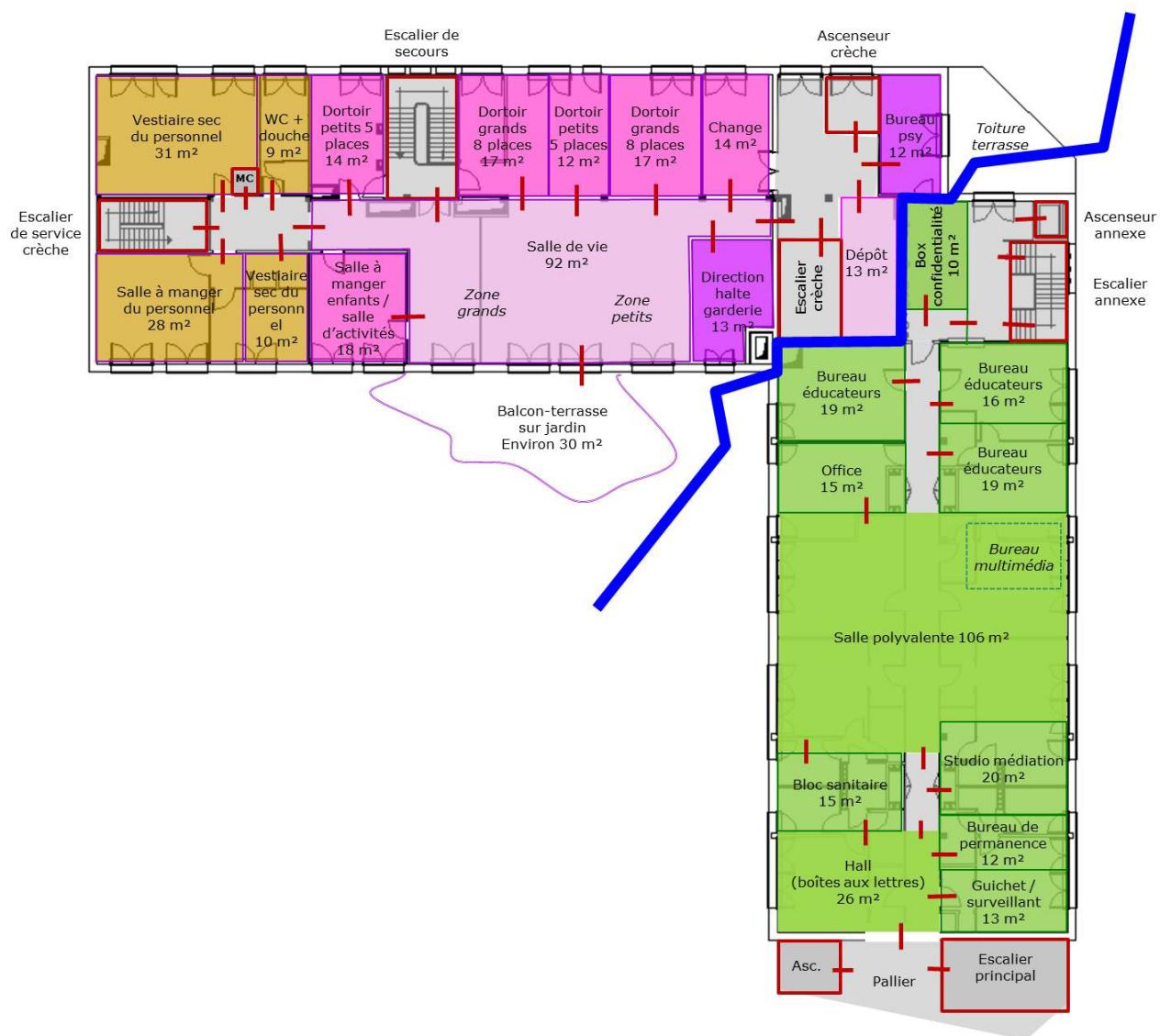
Dans l'objectif de dissocier les flux :

- L'entrée du foyer maternel s'effectuerait sur le pignon Sud,
- L'entrée des crèches resterait au niveau de l'entrée actuelle à réaménager.

3.2 Schémas de réaménagement



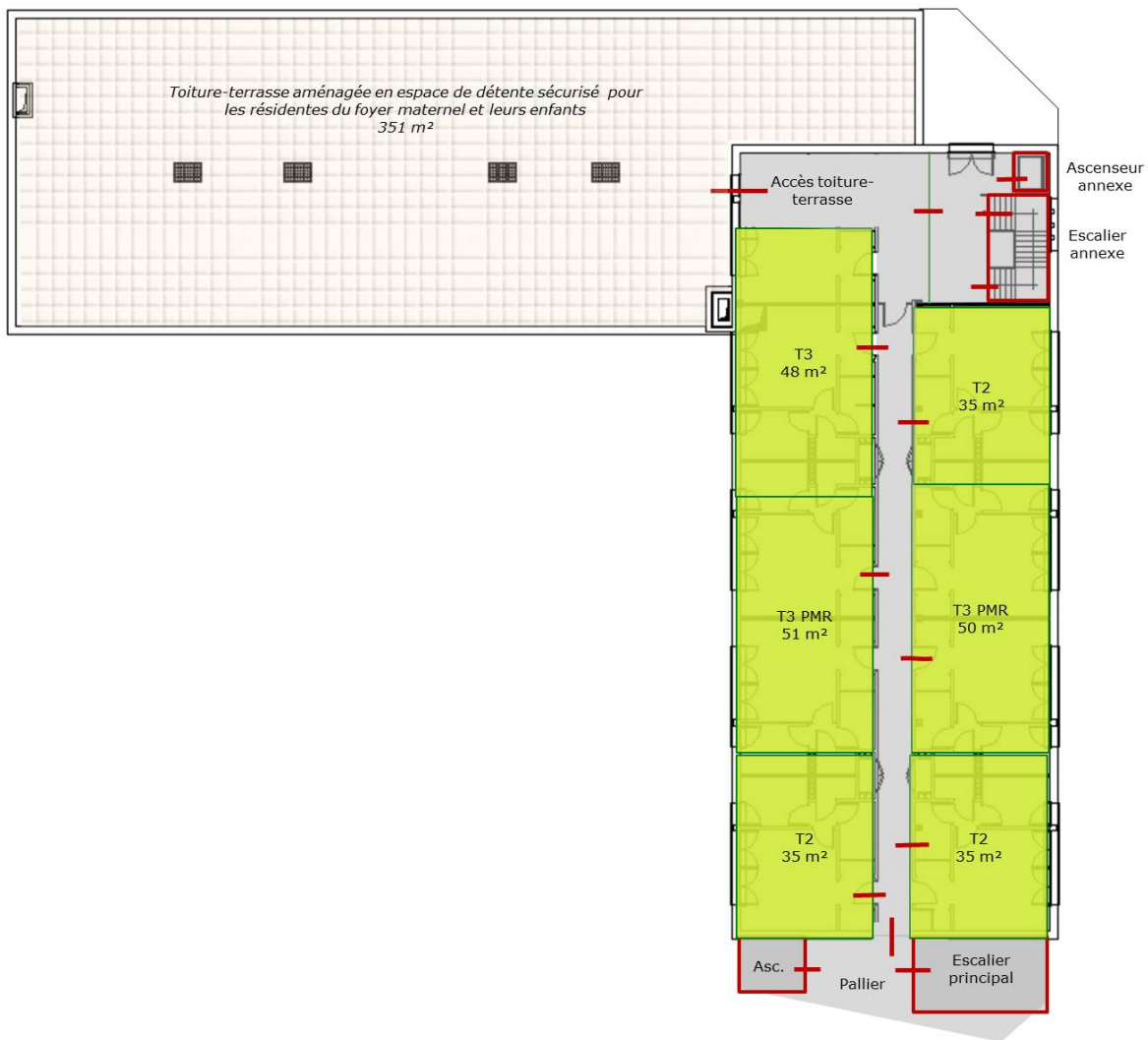




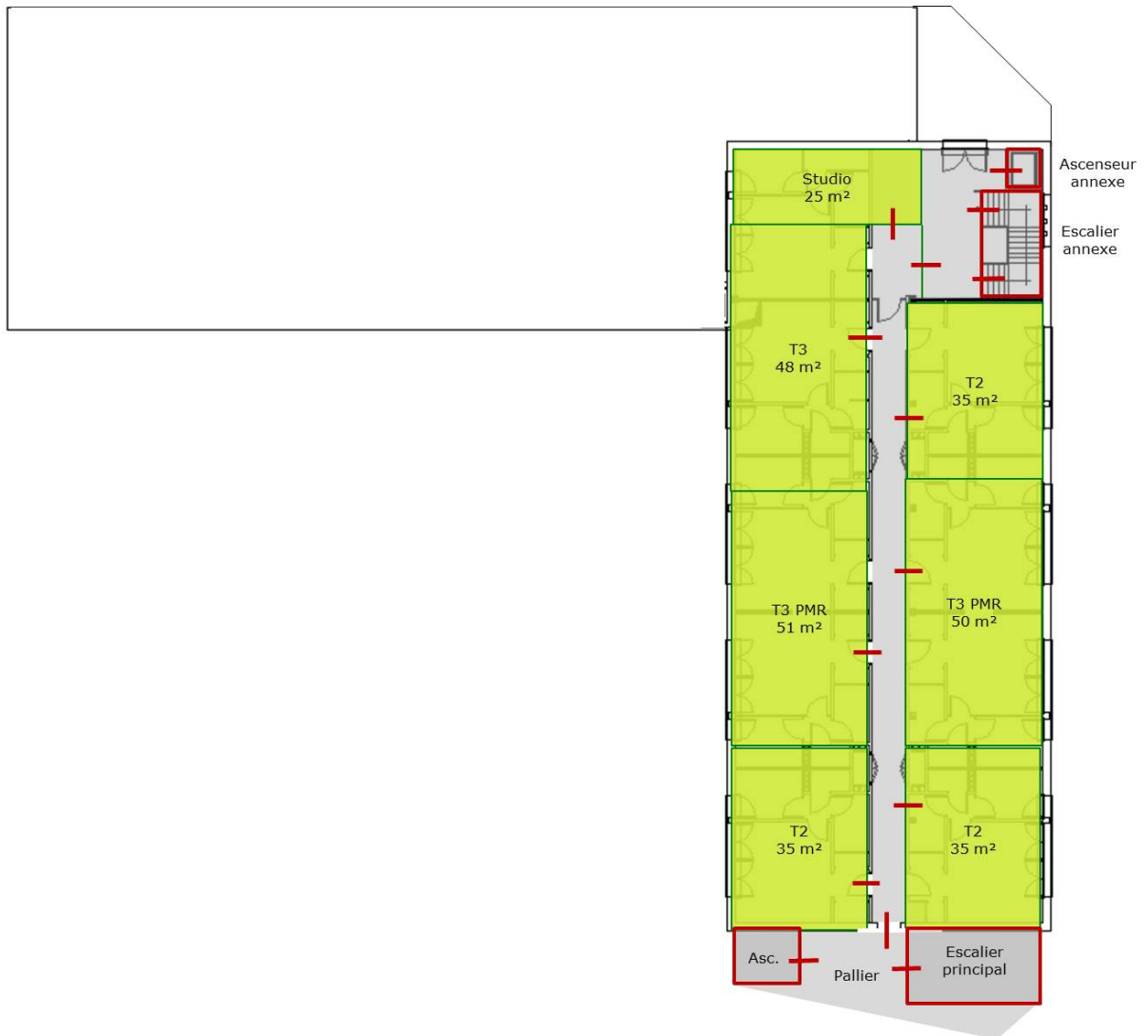
ETAGE 1 – 721 m²



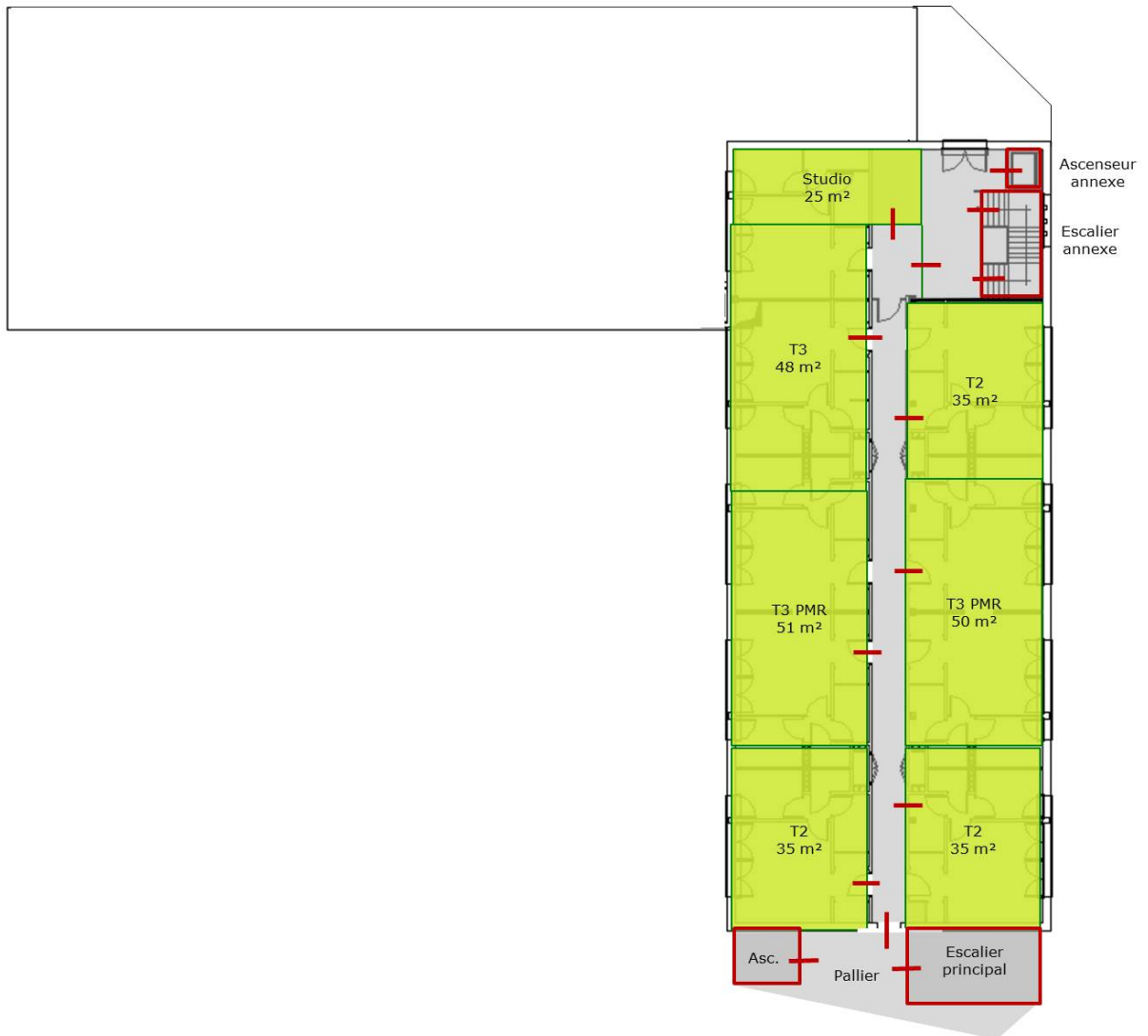
ETAGE 2 – 716 m²



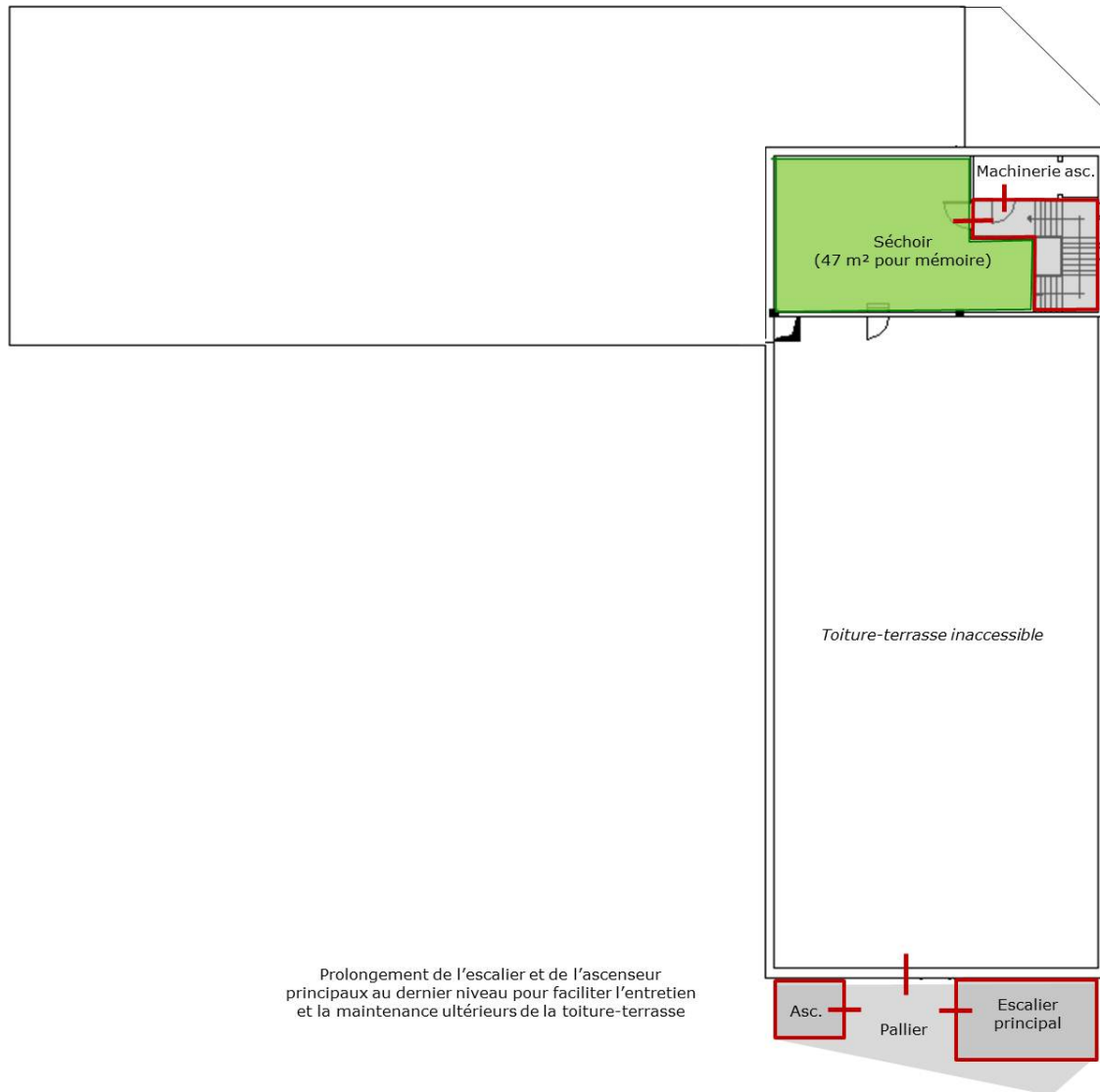
ETAGE 3 – 370 m²



ETAGE 4 – 370 m²



ETAGE 5 – 370 m²



ETAGE 6 – 55 m² (hors séchoir)

3.3 Détail du fonctionnement de l'immeuble

A – FOYER MATERNEL

L'entrée du foyer maternel est déplacée sur le pignon Sud de l'aile Sud, à l'intersection de la rue du mouton et de la place Meunier.

Le foyer maternel se développe en partie en sous-sol et dans les étages.

Le rdc comprend uniquement un hall avec l'escalier et l'ascenseur.

Le local vélo et le local poubelles du foyer maternel sont construits dans le jardin de la crèche.

L'étage 1 comporte les espaces d'accueil : hall avec les boîtes aux lettres, guichet d'accueil, bureau de permanence utilisé par les éducateurs et le studio de médiation pour l'accueil des pères.

Ce niveau comporterait également les 3 bureaux des éducateurs à proximité d'un bureau de confidentialité.

L'étage 1 comporte également les espaces de vie collective avec la vaste salle polyvalente en libre-accès pour les résidentes (+ bloc sanitaire + office) et la salle multimédia.

L'étage 2 comporte dans l'aile Sud l'administration (secrétariat, direction, 2 bureaux de passage, salle de réunion administrative et salle de détente du personnel) et les locaux d'accompagnement spécifique qui ne sont pas en libre-accès pour les résidentes (bureau EJE, salle mère-enfant, bureaux du psychologue et du psychiatre, 1 salle d'activités).

Dans l'aile Nord à l'étage 2 sont prévus des logements à affecter aux résidentes les plus fragilisées. Elles se trouveraient les plus proches des éducateurs (accès direct par l'escalier/ascenseur annexe) et au même niveau que l'EJE, dans une zone plus sécurisée et plus calme.

Les étages 3, 4 et 5 sont dédiés uniquement aux logements.

La toiture du bâtiment Nord correspondant à l'étage 3 est transformée en espace d'agrément pour les résidentes et leurs enfants (l'accès au jardin de la crèche est pour l'instant interdit mais pourrait être envisagé sur des créneaux spécifiques grâce à la signature d'une convention d'utilisation).

Cette terrasse sera parfaitement sécurisée et sera accessible depuis l'escalier/ascenseur annexe de l'étage 3.

Le sous-sol est dédié à l'aspect logistique. Il est accessible par le nouvel ascenseur et le nouvel escalier prévus sur le pignon Sud.

Il comprend la buanderie des résidentes, le bureau atelier des agents de maintenance et les divers espaces de stockage.

Au regard des surfaces nécessaires au bon fonctionnement du foyer maternel, il est indispensable d'utiliser l'actuelle salle des cuves de fuel pour faire un local de stockage de mobilier.

Cela induit le passage d'un chauffage au fuel vers un système au gaz de ville. Ce changement de mode de chauffage prévu en option dans les précédentes versions du préprogramme devient donc un élément du programme de base des travaux.

28 logements semblent possibles et se répartissent de la manière suivante :

- 3 studios
- 15 T2
- 10 T3

La surface affectée au foyer maternel serait ainsi de l'ordre de **2667 m²** hors locaux techniques répartis de la manière suivante.

Sous-sol	333 m ²
Rdc	36 m ² pour escalier Sud + 19 m ² pour escalier central + 14 m ² pour escalier Nord + 20 m ² local vélos + 20 m ² local poubelles
Etage 1	294 m ² + 36 m ² pour escalier Sud + 14 m ² pour escalier Nord
Etage 2	680 m ² (dont 344 m ² d'hébergement) + 36 m ² pour escalier Sud
Etage 3	334 m ² + 36 m ² pour escalier Sud
Etage 4	334 m ² + 36 m ² pour escalier Sud
Etage 5	334 m ² + 36 m ² pour escalier Sud
Etage 6	19 m ² + 36 m ² pour escalier Sud

En termes de circulation verticale, le foyer maternel disposerait de :

- Un escalier principal (à construire sur le pignon Sud, du sous-sol à la toiture)
- Un ascenseur principal (à construire sur le pignon Sud, du sous-sol à la toiture)
- Un escalier annexe (actuel escalier principal à considérer comme un escalier de service, du rdc à la toiture)
- Un ascenseur annexe (ascenseur actuel, du rdc au niveau 5)
- Un escalier de secours (escalier Nord existant, à maintenir)

B – STRUCTURES PETITE ENFANCE

L'entrée des 2 structures petite enfance serait commune et positionnée à l'entrée actuelle de l'immeuble.

L'accès logistique pourra être positionné de manière décalée sur la rue des Douves.

Les 2 structures petite enfance se développeraient au sous-sol (quelques locaux), au rdc et à l'étage 1 de l'aile Nord.

Les parents peuvent utiliser les emmarchements ou le monte-personne à transformer en ascenseur.

Les parents peuvent laisser les poussettes dans 2 locaux poussettes accessibles par ces 2 accès.

Ils débouchent dans le hall qui contient le nouvel escalier « mis en scène » pour monter à l'étage.

Ce hall distribue le bureau de la directrice de l'accueil régulier.

Sur la droite se trouvent les locaux communs dont la salle de motricité, en lien avec le jardin.

Un peu plus loin sur la droite se trouve la section des bébés, en lien privilégié avec le jardin.

En face dans le hall se trouvent en enfilade les locaux dédiés aux moyens et aux grands, toujours en lien avec le jardin.

A l'étage sont positionnés la halte-garderie et les locaux du personnel.

Afin de remédier partiellement à l'absence d'accès direct au jardin depuis les locaux de la halte-garderie, il est proposé de créer un balcon-terrasse côté jardin : ce balcon serait orienté au Sud et formerait au rdc un préau.

Le bureau de la psychologue à l'étage présente une relative indépendance et optimise l'aménagement du pallier.

D'une manière générale, chacune des entités a été traitée pour être autonome dans son fonctionnement (pas de flux traversant).

La cuisine se trouve en rdc, avec un accès directement depuis la rue des douves.

Un monte-plat permet de faire passer les préparations à l'étage pour approvisionner la halte-garderie.

Le traitement du linge s'effectue en sous-sol. Le traitement architectural de la buanderie devra être particulièrement soigné pour compenser le peu de lumière naturelle.

L'escalier principal construit dans le hall est le lieu des principaux flux.

Le monte-personne récemment aménagé sera transformé en ascenseur desservant également l'étage de la crèche.

L'escalier Nord n'est à considérer que comme un escalier de secours pour le foyer maternel, éventuellement pour la halte-garderie et est utilisé par le personnel petite enfance pour accéder au sous-sol.

L'escalier Ouest devient un escalier de service pour le personnel de la crèche.

Le jardin pourrait ainsi être intégralement conservé. Il sera légèrement réaménagé et agrémenté d'un préau inexistant actuellement (sous le balcon-terrasse de la halte-garderie) permettant de faire jouer les enfants dehors par temps de pluie ou de disposer d'un espace ombragé à la belle saison.

La surface affectée aux structures petite enfance serait ainsi de l'ordre de **1133 m²** hors locaux techniques répartis de la manière suivante.

Sous-sol	93 m ²
Rdc	663 m ²
Etage 1	337 m ²

3.4 Bilan des surfaces

L'immeuble représenterait une surface totale de 3880 m² selon le décompte suivant :

- Existant : 3626 m²
- Extensions : 256 m²
- Démolitions : 2 m²

Le foyer maternel représente 2667 m² soit 69 % de la surface de l'immeuble.

Il permettrait d'aménager 28 logements sur site : il faudrait externaliser 7 logements.

Les structures petite enfance représentent 1133 m² soit 29 % de la surface de l'immeuble.

Les locaux techniques communs au foyer maternel et aux crèches représentent 80 m² soit 2 % de la surface de l'immeuble.

Afin de répartir les coûts, on retiendra que le foyer maternel occupe 70 % de la surface et les structures petite enfance 30%.

4. PHASAGE DES TRAVAUX

Contexte général pour les structures petite enfance

Par expérience, il est impossible de faire cohabiter de manière satisfaisante une structure petite enfance et un chantier de l'envergure envisagée : question de sécurité, de bruit, de gestion des flux etc.

Par ailleurs, il est particulièrement difficile de délocaliser de manière temporaire une structure petite enfance car les locaux, même temporaires, doivent être aménagés avec un soin et une qualité spécifique (zone de change, petits sanitaires etc.) qui représentent ainsi un surcoût significatif.

Dans le cadre du projet, il semblerait que l'orientation la plus rationnelle consiste à suspendre l'activité des 2 structures petite enfance au sein du foyer des douves pendant la durée du chantier.

La fermeture de l'accueil régulier impliquerait de réorienter les enfants sur d'autres structures petite enfance voisines. La suspension d'une structure de 60 places nécessite une communication spécifique auprès des parents en amont et une limitation des inscriptions des bébés aux rentrées précédentes. Elle nécessite également de pouvoir affecter les personnels de la crèche à d'autres structures.

Les pistes de réflexion suivantes n'ont pas été abordées lors des précédentes réunions et pourraient être explorées dans la cadre de la mise en place de l'opération et des réflexions du service petite enfance de la Ville :

- Création de plusieurs micro-crèches temporaires dans des appartements à louer dans le quartier (investissement minimal, travaux réduits, grande souplesse de fonctionnement)
- Au regard du renouvellement urbain et de la densification de l'habitat dans le secteur, ouverture d'une nouvelle structure petite enfance pérenne à proximité du quartier des douves qui permettrait d'accueillir les enfants de la crèche le temps des travaux

Enfin, dans le cadre du phasage des travaux, l'un des objectifs à fixer au maître d'œuvre pourra être de réaliser en priorité les locaux petite enfance et les travaux les plus lourds de l'immeuble. Les structures petite enfance pourraient ainsi être mises en service alors que le foyer maternel sera en phase de finition.

Contexte général pour le foyer maternel

Le CCAS est en train de mettre au point l'opération de restructuration du Repos Maternel de Gradignan. Afin de faciliter l'opération, il a été décidé de réaménager temporairement un EHPAD récemment désaffecté pour un montant de l'ordre de 140 000 € afin d'héberger les familles.

Au regard du calendrier général, ces locaux rénovés pourraient être ensuite utilisés par les résidentes du foyer maternel des Douves le temps que leur immeuble soit réhabilité.

Durée prévisionnelle des travaux en site libéré

Les structures petite enfance étant fermées et le foyer maternel délocalisé temporairement à Gradignan, l'immeuble rue des Douves est totalement libre pour optimiser l'organisation du chantier (y compris utiliser la cour de la crèche comme base de vie chantier) et limiter la durée des travaux.

Au regard des caractéristiques du projet (restructuration lourde d'un immeuble de 3900 m²), la durée de chantier en site libéré est au minimum de 18 mois.

5. ESTIMATION FINANCIERE

5.1 Nature des travaux

Les travaux pris en compte pour l'estimation financière sont les suivants :

- Réalisation d'une isolation par l'extérieur avec un traitement spécifique pour la partie accessible depuis l'espace public
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures par du PVC double-vitrage avec volet roulant et coffret isolant / option brise-soleils sur les façades exposées
- Réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses avec intégration d'une isolation renforcée, y compris transformation de la terrasse du niveau 3 en espace accessible pour le foyer maternel
- Réfection de la zinguerie
- Désamiantage définitif de l'immeuble (quelques sols et canalisations à enlever)
- Réfection de l'intégralité de l'électricité
- Installation d'une VMC simple flux (VMC individuelles dans les logements et VMC à répartir pour la crèche)
- Remplacement de la chaufferie au fuel par une chaufferie au gaz (puissance à limiter à 300 kW)
- Réfection de tout le système de distribution de chauffage (avec remise en peinture des radiateurs en fonte et compléments de radiateurs)
- Restructuration complète des logements du foyer maternel : recloisonnement, réfection des sols, reprise complète de la plomberie, reprise complète des sanitaires, menuiseries intérieures (hors mobilier et électroménager) etc.
- Restructuration complète des locaux petite enfance : recloisonnement, réfection des sols, reprise complète de la plomberie, reprise complète des sanitaires, menuiseries intérieures, y compris prise en compte de matériaux et prestations spécifiques pour les enfants
- Installation d'un ascenseur / monte-charge toute hauteur (8 niveaux) pour le foyer maternel avec un escalier
- Création d'un escalier intérieur et d'un ascenseur pour la crèche
- Modifications diverses sur les escaliers existants
- Création d'un balcon-terrasse à l'étage 1 pour la halte-garderie

5.2 Estimation des travaux

Ce projet peut être évalué à un montant travaux de l'ordre de **3,9 M€ HT** hors option selon la décomposition ci-dessous.

PROJET				
IMMEUBLE : traitement de l'enveloppe				736 970
<u>Toiture-terrasse et zinguerie</u>			<u>181 570</u>	
toiture-terrasse niv. 1 (sur entrée) : réfection isolation et étanchéité	m ²	19	100	1 900
toiture-terrasse niv. 3 : réfection isolation et étanchéité	m ²	351	170	59 670
toiture-terrasse niv. 3 : aménagement terrasse FM (dalles sur plot + garde-corps)	m ²	351	130	45 630
toiture-terrasse niv. 3 : transformation en vrais puits de jour 106 x 70	U	4	1 200	4 800
toiture-terrasse niv. 6 : réfection isolation et étanchéité	m ²	280	180	50 400
toiture-terrasse niv. 6 : retraitement global du séchoir , yc isolation plancher	m ²	47	110	5 170
remplacement de toute la zinguerie	ml	350	40	14 000
<u>Menuiseries aile Sud et noyau central</u>			<u>163 100</u>	
menuiseries fenêtres logements + volets roulants 385 x 123	U	43	2 000	86 000
menuiseries fenêtres hall + volets roulants 166 x 123	U	5	1 400	7 000
menuiseries fenêtres crèche + volets roulants 85 x 130	U	24	750	18 000
menuiseries porte-fenêtres crèche + volets roulants 375 x 280	U	3	5 000	15 000
menuiseries porte-fenêtres crèche + volets roulants 175 x 280	U	5	2 200	11 000
menuiseries impostes sous-sol 75 x 30	U	12	400	4 800
remplacement porte d'entrée 140 x 220 dans zone 350 x 300	U	1	4 500	4 500
remplacement du vitrage hall (200 x 1400)	m ²	28	600	16 800
<u>Menuiseries aile Nord</u>			<u>115 000</u>	
menuiseries fenêtres + volets roulants 166 x 123	U	38	1 400	53 200
menuiseries fenêtres + volets roulants 70 x 123	U	8	1 150	9 200
menuiseries fenêtres + volets roulants 267 x 123	U	2	1 700	3 400
menuiseries fenêtres + volets roulants 116 x 123	U	2	1 300	2 600
menuiseries fenêtres crèche + volets roulants 85 x 130	U	24	750	18 000
menuiseries porte-fenêtres crèche + volets roulants 375 x 280	U	2	5 000	10 000
menuiseries porte-fenêtres crèche + volets roulants 175 x 280	U	4	2 200	8 800
menuiseries fenêtres crèche + volets roulants 165 x 220	U	2	1 800	3 600
menuiseries impostes sous-sol 75 x 20	U	10	350	3 500
porte capucine 90 x 205	U	1	1 100	1 100
porte escalier Nord 180 x 220	U	1	1 600	1 600
<u>Isolation par l'extérieur</u>			<u>277 300</u>	
réalisation d'une isolation par l'extérieur (vide pour plein) / bloc Nord	m ²	570	140	79 800
réalisation d'une isolation par l'extérieur (vide pour plein) / noyau central et bloc Sud	m ²	1325	140	185 500
plus-value pour traitement renforcé du soubassement	m ²	300	40	12 000
IMMEUBLE : désamiantage				25 500
désamiantage des sols	m ²	150	170	25 500
suppression des gaines de ventilation				intégrée travaux réaménagement
suppression des EP				intégrée travaux réaménagement
suppression des plaques gaines				intégrée travaux réaménagement
IMMEUBLE : chauffage / ventilation / électricité				783 200
remplacement système fuel par chaudières gaz - max 300 Kw	U	1	95 000	95 000
création des réseaux gaz	U	1	5 000	5 000
rafraîchissement des locaux techniques	m ²	80	200	16 000
réfection intégrale réseau distribution chauffage + peinture radiateurs fonte avec installation robinets + nouveaux radiateurs	m ²	3800	70	266 000
installation de VMC individuelles dans les logements	U	30	900	27 000
installation système(s) VMC pour locaux PE ou FM	U	1	25 000	25 000
réfection complète installation électrique (yc appareils d'éclairage)	m ²	3880	90	349 200

FOYER MATERNEL : création circulation verticale pignon Sud (36 m² par niveau)					281 600
dépose escalier métallique 6 niveaux	U	1	3 000	3 000	
purge du niveau rdc et du sous-sol	U	1	10 000	10 000	
agrandissement des ouvertures en pignon Sud (2 UP)	U	7	2 000	14 000	
construction d'un ascenseur / monte-charge 8 niveaux hors gaine	U	1	90 000	90 000	
construction d'un escalier 8 niveaux à 2 ou 3 UP (accès sous-sol et toiture)	U	1	35 000	35 000	
construction de la boîte y compris gaine ascenseur	m ²	288	450	129 600	
IMMEUBLE : modification des escaliers					57 000
construction nouvelle cage verticale FM			pour mémoire (voir détail)		
escalier Nord : à transformer comme issue de secours FM	U	2	1 000	2 000	
escalier crèche à créer 2 UP	U	1	10 000	10 000	
ascenseur crèche à créer (3 niveaux yc espace public)	U	1	35 000	35 000	
escalier central à cloisonner (5 niveaux)	U	1	10 000	10 000	
ascenseur existant à maintenir			pour mémoire		
FOYER MATERNEL : réaménagement des locaux					1 262 753
sous-sol : rafraîchissement	m ²	333	300	99 900	
rdc : rafraîchissement et aménagement	m ²	69	350	24 073	
rdc : construction d'un abri poubelles FM et du local poubelle FM	m ²	40	300	12 000	
étage 1 (locaux communs) : recloisonnement complet + portes + plomberie + sanitaire	m ²	308	500	154 030	
étage 2 (locaux communs) : recloisonnement complet + portes + plomberie + sanitaire	m ²	336	500	168 000	
étages 2 à 5 (logements) : recloisonnement complet + portes + plomberie + sanitaire (étage 2 à 5), yc menuiseries intérieures, hors mobilier et électroménager	m ²	1365	550	750 750	
aménagement des palliers	m ²	216	250	54 000	
PETITE ENFANCE : réaménagement des locaux					757 146
sous-sol : réaménagement avec traitement qualitatif buanderie	m ²	93	350	32 550	
rdc : recloisonnement complet + portes + plomberie + sanitaire + matériaux spéciaux	m ²	663	600	397 932	
étage 1 : recloisonnement complet + portes + plomberie + sanitaire + matériaux spéciaux	m ²	377	600	226 164	
retraitement du porche d'entrée	U	1	12 000	12 000	
création d'un monte-plat	U	1	5 000	5 000	
remplacement de la marquise (40 ml x 2 m)	m ²	80	200	16 000	
création d'un balcon-terrasse pour la halte-garderie	m ²	30	550	16 500	
remise en état et réaménagement du jardin	m ²	600	80	48 000	
création d'un autre portail sur jardin	U	1	3 000	3 000	
TOTAL TRAVAUX HORS OPTION (HT)					3 904 169
soit un ratio de restructuration moyen de				1 006 € HT/m²	
Option brise-soleil					117 250
installation de brise-soleil en façade Est (rdc + étages 1 à 5)	ml	150	350	52 500	
installation de brise-soleil en façade Ouest (étages 1 à 5)	ml	125	350	43 750	
installation de brise-soleil en façade Sud (étages 1 et 2)	ml	60	350	21 000	
Total travaux avec options (HT)					4 021 419

Notes :

- L'option brise-soleil représente une enveloppe complémentaire de 120 000 € HT.
- Le ratio de restructuration moyen, de l'ordre de 1006 € HT / m², est en cohérence avec l'importance des travaux envisagés.
- Le mobilier et l'équipement électroménager des logements n'est pas compris dans la présente estimation financière.

5.3 Estimation de l'opération

Le montant opération correspondant est de l'ordre de **6,0 M€ TTC** hors option.

TOTAL TRAVAUX HORS OPTION (HT)					3 904 169
Total travaux avec options					4 021 419
Honoraires et frais divers					576 105
Maitrise d'œuvre (base + DIAG + EXE + SSI)		%	11,0	3 904 169	429 459
Mission OPC		%	1,6	3 904 169	62 467
Mission SPS		%	0,6	3 904 169	23 425
Bureau de contrôle		%	1,3	3 904 169	50 754
Frais de publication et d'appel d'offre		U	1	10 000	10 000
Divers imprévus et actualisation					531 229
Provision pour imprévus		%	5,0	3 904 169	195 208
Actualisation 7,5 % (honoraires + travaux) sur 36 mois		%	7,5	4 480 274	336 021
TOTAL OPERATION HT					5 011 502
hors mobilier et électroménager					
hors options					
hors surcoût phasage					
TOTAL OPERATION HORS OPTION TTC					5 993 757

Notes :

- Le montant de l'opération n'intègre pas les surcoûts liés au déménagement des structures pendant la phase chantier.
- Le montant de l'opération est évalué sans concours d'architecture. L'organisation d'un concours représenterait une enveloppe financière complémentaire d'environ 35 000 € HT pour un concours avec 3 candidats (indemnité par candidat non retenu de l'ordre de 17 000 € HT).

5.4 Répartition financière

Compte-tenu de la présence de 2 Maîtres d’Ouvrage et de multiples sources de financements, il est nécessaire de définir la « part de chacun » au regard du projet.

Le tableau ci-dessous propose une répartition des coûts en fonction de la nature des travaux et des surfaces affectées à chacun des 2 occupants.

Le montant des travaux pour le foyer maternel représente 69 % du total et serait de l’ordre de 2,70M€ HT (hors option).

Le montant des travaux pour la crèche représente 31 % du total serait de l’ordre de 1,20 M€ HT (hors option).

PROJET					
		FOYER MATERNEL		PETITE ENFANCE	
		%	montant	%	montant
IMMEUBLE : traitement de l'enveloppe	736 970				
Principe : au prorata des surfaces de plancher, sauf pour les aménagements spécifiques	45 630		45 630		-
	691 340	70%	483 938	30%	207 402
IMMEUBLE : désamiantage	25 500				
Principe : uniquement foyer maternel			25 500		
IMMEUBLE : chauffage / ventilation / électricité	783 200				
Principe : au prorata des surfaces de plancher		70%	548 240	30%	234 960
FOYER MATERNEL : création circulation verticale pignon Sud	281 600				
Principe : uniquement foyer maternel			281 600		
IMMEUBLE : modification des escaliers	57 000				
Principe : selon les utilisateurs		70%	39 900	30%	17 100
FOYER MATERNEL : réaménagement des locaux	1 262 753				
Principe : uniquement foyer maternel			1 262 753		
PETITE ENFANCE : réaménagement des locaux	757 146				
Principe : uniquement petite enfance					757 146
			2 687 561		1 216 608
			69%		31%

Les clés de répartition pour cette opération sont les suivantes :

- 69 % pour le CCAS
- 31 % pour la Ville de Bordeaux

6. ORGANISATION GENERALE DE L'OPERATION

Compte-tenu de l'importance de l'opération, certaines étapes s'avèrent indispensables afin de garantir un résultat conforme aux attentes de la Maîtrise d'Ouvrage et de satisfaire aux exigences réglementaires.

Les étapes décrites ci-après reprennent la chronologie du déroulement de l'opération.

Programmation de l'équipement (durée prévisionnelle 1 mois)

Cette étape essentielle permet l'approfondissement des études programmatiques et l'engagement maîtrisé de la phase opérationnelle. Elle comprend au minimum :

- La validation du préprogramme par la Maîtrise d'Ouvrage
- L'élaboration du programme architectural et technique
- La délibération validant le programme, l'enveloppe financière et le processus opérationnel.

Choix du maître d'œuvre en procédure négociée (durée prévisionnelle 4 mois)

Au regard des caractéristiques de l'opération (restructuration dans les murs), le code des marchés publics n'impose pas l'organisation d'un concours d'architecture et permet, hormis volonté spécifique du Maître d'Ouvrage, de recourir à une procédure négociée permettant le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre sur références sans remise de prestation.

La procédure comprend les étapes suivantes :

- Publication d'un avis d'appel public à la concurrence et élaboration d'un dossier de consultation dont le règlement précisera les modalités parmi lesquelles.
 - La composition: des équipes candidates, l'importance et la technicité de la construction nécessitent au minimum les compétences suivantes : architecte mandataire, BET structure et fluide, économiste.
 - La mission confiée au lauréat comprendra au minimum la mission de base (suivant la loi MOP) complétée des missions EXE, SSI et éventuellement OPC.
 - Une approche méthodologique et financière permettant de cerner les candidatures.
- Négociation du marché de maîtrise d'œuvre par le pouvoir adjudicateur (possibilité d'audition des candidats).

Variante : choix du maître d'œuvre avec concours d'architecture (environ 6 mois)

Même s'il est possible de ne pas recourir à un concours d'architecture (opération de restructuration), la Maîtrise d'Ouvrage peut envisager d'organiser un concours d'architecture de type restreint, qui comprendra les étapes chronologiques ci-après :

- *Publication d'un avis d'appel public à la concurrence et élaboration d'un dossier de concours dont le règlement précisera les modalités parmi lesquelles.*
 - *La composition des équipes candidates. L'importance et la technicité de la construction nécessite au minimum les compétences suivantes : architecte mandataire, BET structure et fluide, économiste.*
 - *La mission confiée au lauréat comprendra au minimum la mission de base (suivant la loi MOP) complétée des missions EXE, SSI et éventuellement OPC.*
 - *Le niveau de concours pourrait être de niveau « esquisse + » avec plan de masse au 1/500ème, plans, coupes et façades au 1/200ème, des croquis, axonométries ou perspectives (extérieures montrant le traitement architectural des façades et intérieures montrant l'ambiance générale et les points forts du projet), une approche descriptive et financière permettrait de cerner les projets.*

- *Désignation des candidats admis à concourir par le pouvoir adjudicateur après avis d'un jury de concours qualifié.*
- *Elaboration d'un projet architectural par les candidats admis à concourir.*
- *Evaluation anonyme des projets par le jury qualifié après analyse détaillée par une commission technique.*
- *Négociation par le pouvoir adjudicateur du marché de maîtrise d'œuvre.*
- *Choix définitif du lauréat par l'instance administrative compétente.*

Etudes de maîtrise d'œuvre et choix des divers intervenants (durée prévisionnelle 8 mois)

Parallèlement à l'exécution des différentes étapes réglementaires du contrat de maîtrise d'œuvre intégrant le dépôt du permis de construire et conduisant à l'élaboration du dossier de consultation des entreprises pour l'appel d'offre, le Maître d'Ouvrage doit désigner par consultation réglementaire l'ensemble des professionnels nécessaires à la bonne exécution de l'opération (CSPS, OPC, Bureau de contrôle, assurance dommage/ouvrages).

Choix des entreprises (durée prévisionnelle 2 mois)

Dans le cas présent, le choix de la procédure proposée au Maître d'Ouvrage afin de consulter les entreprises consiste suivant le CMP en l'appel d'offres, qui devra respecter les phases réglementaires et successives de publication, ouverture des plis, analyse des offres, choix des entreprises par la Personne Responsable du Marché après avis de la Commission d'Appel d'Offre, montage des marchés, validation contrôle de légalité et notification aux entreprises.

Réalisation des travaux (durée minimale en site inoccupé 18 mois)

La durée minimale des travaux pour rénover lourdement un immeuble de plus de 3900 m² en centre-ville peut être évaluée à 18 mois en site inoccupé.

La durée globale de l'opération depuis la validation du préprogramme jusqu'à la mise en service de l'immeuble peut ainsi être évaluée à un minimum de 36 mois, hors les contraintes spécifiques de déménagement des utilisateurs et les périodes de validation par les services du Maître d'Ouvrage.

