Rapport de stage individuel

4ème année

Etude dans le cadre du renouvellement urbain du Sanitas, prospection foncière, Assistance aux mission de montage d'opération en cours.

Tours Habitat
1, rue Maurice BEDEL
37033 Tours Cedex 1

Tuteur entreprise :
Aline ROLLIN
Adjointe Direction du Développement et de l'Aménagement

Tuteur académique :
Laura VERDELLI

Eve CAUQUIS

IUT
2017-2018

Remerciements

Tout d'abord j'adresse mes remerciements à Madame TALLANT Bernadette, sans qui je n'aurais pas eu l'occasion d'obtenir ce stage, à Monsieur SIMON Grégoire pour m'avoir accueillie dans son entreprise et Monsieur MIGNET Clément dans son service, en plus de l'aide qu'il m'a apportée.

Je tiens à remercier vivement Madame ROLLIN Aline, mon maître de stage, pour son accueil, le temps passé avec moi et le partage de ses connaissances.

Je remercie tous les employés de Tours Habitat pour leur accueil mais plus particulièrement l'équipe qui compose la Direction Développement Aménagement, Madame RENON Clémence, Madame CONTY Clémence, Madame BLIEUX Elisabeth, Madame JEULIN Nathalie et Monsieur FAUCON Christian pour le temps qu'ils m'ont accordé et leur patience.

Je remercie également Monsieur JABER Malek, conducteur de travaux, pour m'avoir fait découvrir son métier.

Enfin je tiens à remercier Mesdames CAUQUIS Muriel, HERLIN Emmanuelle et LECOMTE Anne-Laure pour l'aide qu'elles ont apportée à la rédaction de ce rapport.

Table des matières

Remerciements 2

Introduction 5

Présentation de l'environnement de travail 6

Une opération, trois étapes 7

L'acquisition foncière 7

L'opportunité 7

L'étude de capacité 8

L'étude de faisabilité 9

La conception du projet 10

L'élaboration du programme 10

La présentation à la métropole 10

La consultation de maîtrise d'œuvre 11

La réalisation du projet 12

La mise en œuvre par la maîtrise d'œuvre 12

Les travaux 13

La location/ la vente 14

Réalisation d'une consultation de maîtrise d'œuvre 15

Le contexte 15

A l'échelle nationale 15

A l'échelle régionale 16

A l'échelle de l'agglomération de Tours, le quartier Sanitas 17

Le projet de Tours Habitat 18

Le projet en large sur le quartier 18

Les démolitions 20

Les reconstructions 21

La méthodologie de rédaction du cahier des charges. 22

Rassembler les données 22

Synthétiser le maximum d'informations nécessaires 23

Planning prévisionnel 24

L'étude des offres de maîtrise d'œuvre 25

Le contexte 25

Le projet 25

La méthodologie 26

Missions annexes 27

Implantation de panneaux publicitaires 27

Le contexte 27
L'étude 27
Les emplacements validés 28
Etude de menuiseries 28
Le contexte 28
L'étude 29
Les résultats 29
Recherches 30
Conclusion 31
Lexique 32
Annexes 33
Bibliographie 88

Introduction

Vers la fin du XIXème siècle, une forte augmentation de la population et la dégradation des conditions de vie urbaine, inquiètent les dirigeants français. En effet, l'augmentation de la population force les personnes à vivre en surpeuplement dans les logements et favorise la transmission des maladies (tuberculose). Afin de protéger les familles et la santé publique, une volonté d'amélioration des conditions de vie des ouvriers prend forme. La première action est la création des habitations à bon marchés grâce à Jules SIEGFRIED en 1894.

Par la suite, le logement social va évoluer : vont naître les enjeux de mixité sociale et le mouvement HLM va s'étendre dans la majorité des politiques publiques et des territoires. En 2000, la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) impose aux communes de plus 1 500 habitants en Ile-de-France et plus de 3 000 habitants dans les autres régions, qui appartiennent à une agglomération de plus de 50 000 habitants avec au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de posséder 20% de logements sociaux. En 2013, la loi durcit l'obligation de 20% à 25% pour certaines communes.

Aujourd'hui, on ne dénombre pas moins de 35 millions de logements en France dont 5 millions qui sont des logements sociaux (Source : Insee 2017) soit environ 14% du parc immobilier. A Tours, il y a 22,6% de logements qui appartiennent aux 14 offices qui suivent le mouvement HLM. Tours Habitat, en tant que bailleur majoritaire, possède 75% de ces constructions. L'organisme, devenu en 2017 l'office, non plus de la ville, mais de l'agglomération de Tours, tente aujourd'hui d'étendre son parc à d'autres communes. En Annexe 1, un plan du patrimoine immobilier de Tours Habitat est disponible.

Afin d'étendre son parc, Tours Habitat participe à des opérations d'envergure telles que l'aménagement de l'écoquartier de Monconseil ou encore le renouvellement urbain du quartier Sanitas. Le bailleur social réalise aussi des actions plus modestes. Cependant, peu importe la taille d'une opération, avant de voir le jour elle passe par plusieurs étapes qui se déroulent à la Direction Développement Aménagement de Tours Habitat. On se demande alors comment passe-t-on de l'idée d'un projet d'aménagement à sa réalisation ? Pour cela nous allons voir les différentes étapes du montage d'opération de l'acquisition du foncier au début du chantier.

Présentation de l'environnement de travail

Tours Habitat est un Office Public de l'Habitat (OPH), au statut d'Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), qui existe depuis le 24 novembre 1921. D'abord un Office Public d'Habitation à Bon Marché (OPHBM) pour la ville de Tours, Tours Habitat a évolué au cours du temps pour aujourd'hui être le premier bailleur social de l'agglomération de Tours avec 17 000 locaux (logements, foyers, résidences étudiantes, entrepôts, …) soit 40 000 habitants logés.

Le bailleur social s'inscrit dans une démarche environnementale avec la construction d'environ 100 logements neufs par année, tous labellisés (Habitat et Environnement, BBC, …) ainsi qu'une stratégie d'amélioration de son parc par la réhabilitation des bâtiments les plus anciens (entre 300 et 400 logements rénovés chaque année). L'un des nouveaux objectifs est de respecter la Haute Qualité Environnemental avec des chantiers à faible nuisances.

Le fonctionnement interne de l'organisme est assuré par le Conseil d'Administration (CA) constitué de 23 membres, dont 13 désignés par la Collectivité de rattachement (Tours), 4 membres locataires et des représentants de la CAF, des organisations syndicales du département, des organismes collecteurs du 1% logement, des associations d'insertion et de l'Union Départementale des Associations Familiales. Le CA nomme le directeur général, actuellement Monsieur SIMON Grégoire, et oriente la politique générale de l'organisme (vote le budget, décide du lancement de nouvelles opérations, arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine). 328 personnes mettent en application cette politique dont 127 agents administratifs, 30 agents à la régie ouvrière, 64 surveillants d'immeubles et 99 agents de maintenance. Ces personnes sont réparties au siège social 1 rue Maurice BEDEL à Tours ainsi que dans les 4 antennes : Tours Nord, Tours Est, Tours Ouest et Tours Centre (Annexe 2: Organigramme général de Tours Habitat).

Son activité principale est de construire, réhabiliter et gérer un parc immobilier à usage locatif ou en accession social à la propriété. Pour cela, Tours Habitat, déploie plusieurs compétences telles que maîtriser le foncier avec la constitution de réserves foncières pour son compte (15Ha) et celui des collectivités pour remplir sa mission de constructeur. Tours Habitat a aussi un rôle d'aménageur en participant aux politiques d'aménagement de la collectivité mais aussi pour son propre compte. L'ecoquartier de Monconseil en est le meilleur exemple. Dans le cadre d'une concession d'aménagement passée avec la ville de Tours, l'office est devenu l'aménageur du quartier de 17Ha et 1500 logements. Ces deux qualifications sont attribuées au Département Développement et Aménagement (DDA) de Tours Habitat.

Le DDA est équivalent à un maître d'ouvrage, d'après la loi MOP (maîtrise d'ouvrage publique) « Le maître d'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. […] Il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure, avec les maître d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux. ». Sous la direction de Monsieur MIGNET Clément et de son adjointe Madame ROLLIN Aline, l'équipe du DDA est chargée de la réalisation des projets de l'acquisition d'un terrain jusqu'au début du chantier. Pour cela ils développent le foncier, montent les opérations neuves ou en réhabilitations et commercialisent les biens (maisons, appartements, terrains) dans le cadre de l'accession à la propriété. 11 personnes composent le département, elles se complètent et interagissent dans les tâches (Annexe 3: Organigramme de la Direction Développement Aménagement).

Une opération, trois étapes

Un projet d'aménagement passe par plusieurs étapes avant de voir le jour. Il est dirigé par un maître d'ouvrage. A partir de l'acquisition d'un terrain, les étapes sont définies par l'article 5 du Code des Marchés Publics (le maître d'ouvrage doit « déterminer avec précision la nature et l'étendue des besoins à satisfaire. » avant toutes consultations de maîtrise d'œuvre) et la Loi MOP (comme vue précédemment, précise le rôle du maître d'ouvrage dans le montage d'une opération.).

L'acquisition foncière

L'élément de base d'une opération d'aménagement est le terrain. Le prix de celui-ci n'est pas négligeable dans une opération et impact l'équilibre financier. Son prix est défini par sa capacité constructive, son emplacement, les diverses taxes, les frais de viabilisation... Afin de construire au moindre coût il faut bien maîtriser son foncier et connaître les terrains. Chez Tours Habitat, le prix du foncier représente 10 à 15% d'une opération. Comme vu dans l'introduction, Tours Habitat tente d'étendre son parc immobilier et son nouveau rôle de bailleur social de l'agglomération lui offre l'opportunité de rendre les villes alentours conformes à la loi SRU. Mais peu importe la ville où l'organisme souhaite acquérir du foncier, les démarches sont toujours les mêmes.

L'opportunité

La Direction Développement Aménagement a donc ce rôle de prospecteur foncier. Il existe trois façons de repérer un terrain, la première est une prospection « directe » qui consiste à examiner le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou le POS (Plan d'Occupation des Sols) afin de voir les zones constructibles pour des habitations disponibles. La seconde est de rechercher des affaires potentielles telles que des terrains nus, des maisons ou autres constructions abandonnées (nécessitant de gros travaux car cela a plus de chance d'aboutir sur une vente par leurs propriétaires). Dans le troisième cas, l'organisme est sollicité par la ville mais c'est un cas beaucoup plus rare. Une fois le repérage effectué, il faut se renseigner sur les possibilités du site grâce au Plan Local de l'Habitat de la métropole, sur l'environnement du patrimoine locatif tel que la demande locative sur le secteur et bien sûr étudier le cadastre, la situation géographique, les projets alentours… Si l'office est intéressé alors un contact est pris avec les propriétaires ou leurs représentants éventuels (agence immobilière) dans le but de s'informer si une vente est envisageable ainsi qu'une visite du site, sans encore aborder le sujet du prix. Si l'intérêt des deux parties se confirme alors les études sont lancées pour évaluer la faisabilité technique, réglementaire et financière d'un projet.

Chez Tours Habitat seul Clément MIGNET le directeur du service Développement et Aménagement s'occupe de cette tâche avec l'aide de ses stagiaires.

Figure 1 - Terrain repérer par Tours Habitat - Source: Google maps

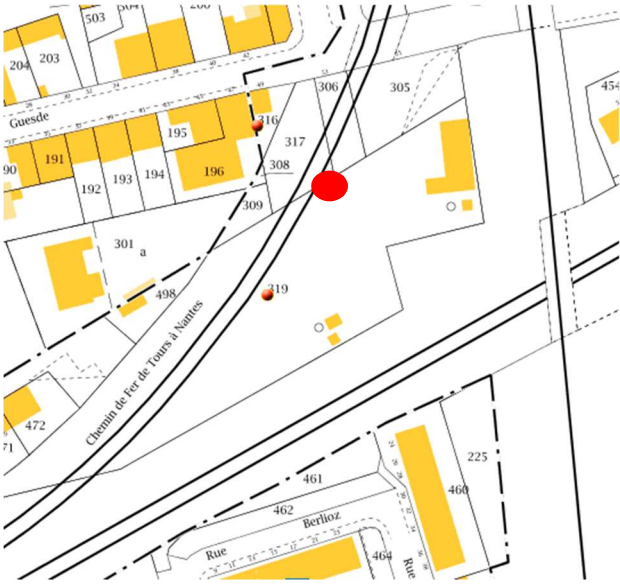


Figure 2 - Plan cadastral de la parcelle qui intéresse Tours Habitat - Source: Cadastre.go

L'étude de capacité

L'étude de capacité est l'étude de faisabilité spatiale. En effet, elle permet de cerner les paramètres constructifs et d'environnement pour confirmer les aspects techniques de l'opération. Cette mission est confiée au bureau d'étude qui réalise d'abord une analyse du terrain approfondie sur les données réglementaires, techniques et environnementales qui peuvent avoir un impact sur le projet futur. C'est un état des lieux, qui permet la collecte des informations essentielles au projet grâce aux documents de réglementation (PLU, PPRI, …) qui définissent par exemple les limites d'implantation, les zones inconstructibles ou encore l'ISP (indice de surface de plancher), les réseaux (assainissement, eaux usées, pluviales) et voiries, les contraintes dues au bâti existant (mitoyennetés), à la topographie et les réseaux aériens. Et en parallèle, le statut de la zone est défini pour mesurer les contraintes juridiques (ZAC, lotissement, …). A partir des différentes informations récoltées il est possible de faire une (des) simulation(s) d'implantation qui n'est qu'un test d'occupation du bâtiment et non le projet architectural. L'esquisse élaborée permet de visualiser l'implantation de masse des bâtis, les dessertes envisagées ou encore la localisation des stationnements. Plus précisément, l'emprise, l'élévation, les surfaces, (Exemple : SHOB = surface d'un plancher brut x nombre de niveau), le nombre de logements et la topologie, la disposition (orientation), les espaces publics et le stationnement (aérien, en rez-de-chaussée, en sous-sol) des bâtiments sont définis. La réalisation de plusieurs esquisses permet de tester différentes alternatives et de retenir les options les plus valorisantes.

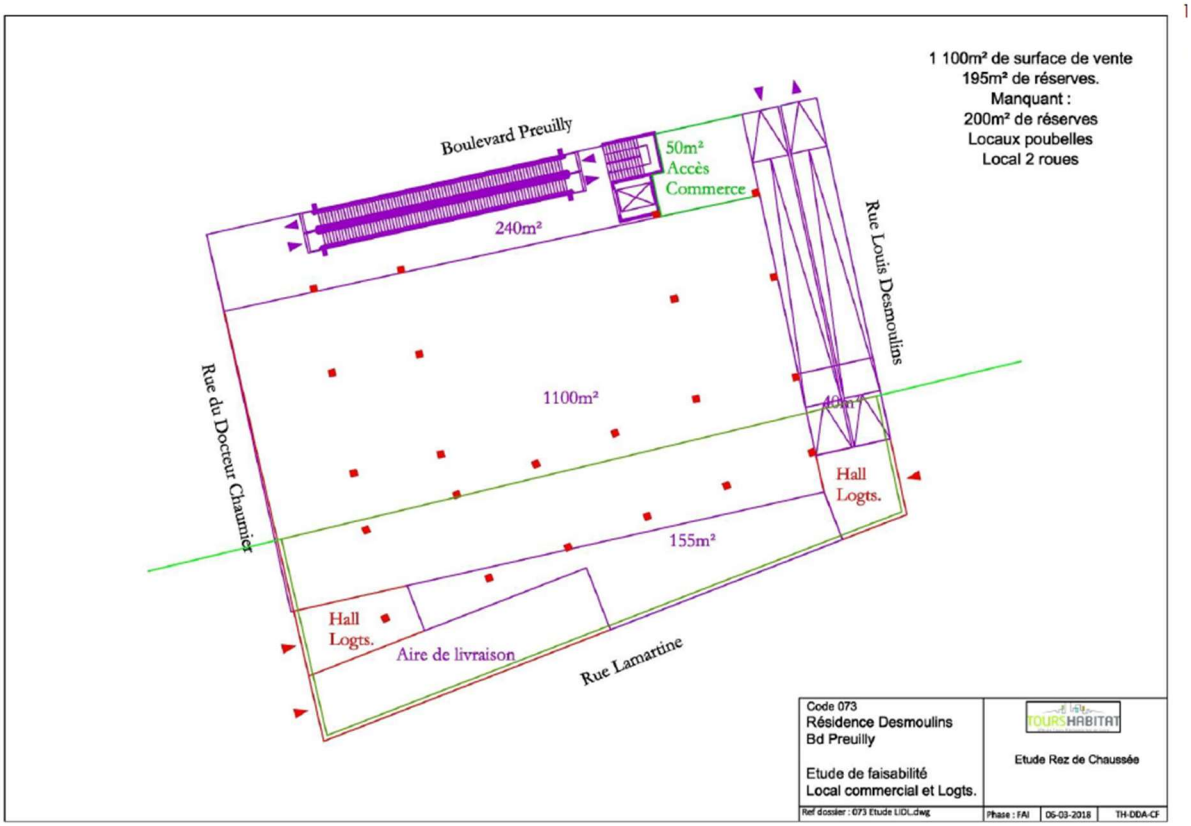


Figure 3 - Plan masse d'une étude de capacité au RDC - Source: Etude de capacité du site Desmoulins

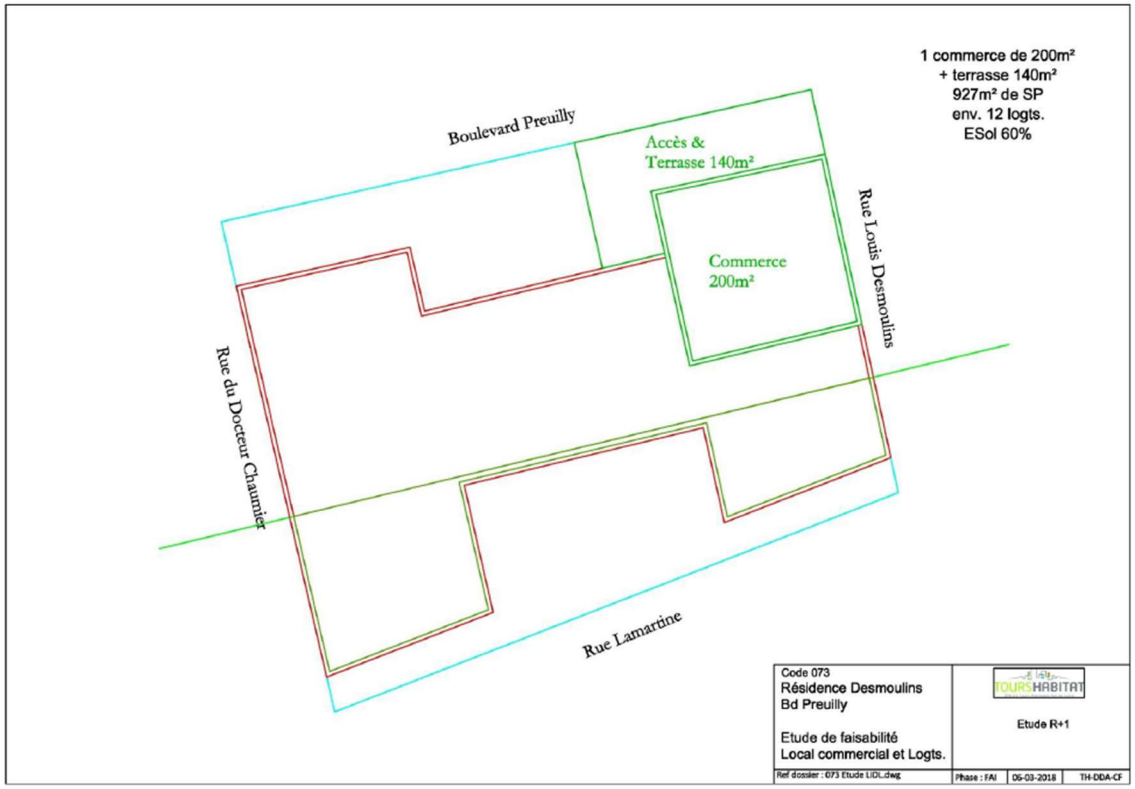


Figure 4 - Plan masse d'une étude de capacité au niveau R+1 - Source: Etude de capacité du site Desmoulins

L'étude de faisabilité

A partir de l'étude de capacité on établit l'étude de faisabilité. En réalité, cette étude est composée de l'esquisse de capacité et inclus un volet financier déterminé grâce à la précédente partie. C'est grâce à l'étude de faisabilité que le maître d'ouvrage décide d'engager l'opération et l'achat du terrain. Un premier bilan financier de l'opération est réalisé, appelé Prix de Revient Prévisionnel (PRP) (Exemple d'un PRP en Annexe 4). Pour obtenir un résultat fiable, le monteur d'opération qui s'occupe de cette mission (Clémence RENON ou Claire ABONNAT), se base sur ses expériences précédentes d'opérations similaires, des taux et des pourcentages que prennent les différents intervenants, pour déterminer le prix des charges foncières, le coût des travaux et les honoraires des intervenants (Architecte, OPC, …). La somme de ces trois catégories et des taxes donne le coût de revient prévisionnel. En parallèle, un plan de financement prévisionnel est réalisé avec les différentes aides mises à disposition des bailleurs de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ainsi qu'un document prévisionnel qui présente les recettes et dépenses de l'opération et le temps nécessaire pour atteindre l'équilibre. Une fois celui-ci déterminé, il est possible de fixer un prix acceptable pour le terrain et de faire une offre.

Dans le cas d'une réhabilitation, le processus commence à l'étude de faisabilité. Sauf que dans ces conditions cette étude ne va pas fixer un prix pour le terrain mais va permettre de réaliser les études financières pour estimer le coût des travaux.

L'acquisition d'un terrain a deux objectifs soit augmenter la réserve foncière pour des projets futurs soit réaliser une opération directement. Cependant, il faut savoir qu'en ce moment, dans le but de réduire l'étalement urbain, Tours Habitat tente de construire des bâtiments neufs sur des terrains où ils ont déjà des constructions mais favorise aussi la réhabilitation. Le second avantage de construire sur un terrain déjà urbanisé c'est que le remboursement de celui-ci est prévu dans les constructions

déjà existantes et donc le nouveau bâtiment coûtera moins cher car il ne prendra pas en compte le prix d'achat et de viabilisation du terrain. Mais avant toutes choses, il faut présenter le projet à la métropole et à la ville afin qu'elles valident le programme.

La conception du projet

Une fois que l'organisme a acheté la parcelle et dans le cas où l'aménagement du terrain est imminent, il faut élaborer un programme qui explicitera à la métropole le projet et donnera les directives à la maitrise d'œuvre. Dans le cas d'une réhabilitation, l'acquisition de terrain n'est pas nécessaire puisqu'il y a déjà une opération dessus mais les étapes après l'acquisition du foncier sont les mêmes que pour une construction neuve.

L'élaboration du programme

Le programme d'une opération doit exprimer clairement les objectifs et attentes de la maîtrise d'ouvrage et les contraintes du site. Si le programme est établi avec toutes les informations nécessaires il sera plus facile de convaincre la métropole de l'avantage du projet et de trouver la maîtrise d'œuvre adaptée. Tout d'abord, certaines études sont réalisées afin d'appréhender au maximum le site comme une étude géotechnique, un diagnostic de pollution des sols ou un levé topographique. Cela donne des données indispensables au maître d'ouvrage. Ensuite le programme peut être décomposé en plusieurs parties :

- Le contexte de l'opération qui explique les objectifs de la maîtrise d'ouvrage, le rôle de l'opération par rapport au site, les partenaires de l'opération (exemple : le crous) et les exigences urbaines.
- Les données quantitatives donnent le nombre de logements et leur répartition par type, par catégorie de financement (PLUS, PLAI, PLS) et les surfaces mais aussi des informations sur les locaux annexes, les parties communes et les aménagements extérieurs.
- Les exigences architecturales sont en majorité régies par les documents urbains tel que le PLU mais la maîtrise d'ouvrage peut tout de même exprimer ses exigences. Il définit le plan de masse (position dans le site, les orientations, les espaces paysagers et les stationnements), le volume des bâtis (hauteurs, toiture, balcons, loggia), les parties communes (positionnement des entrées, éclairages, escaliers, espaces de transition), la disposition des logements (surface, orientations, plain-pied/duplex/triplex, proportions des pièces, rangements, placards) et les espaces de renvoi (locaux annexes, cellier, cave, grenier, rangements, garage).
- Les prescriptions techniques précisent le traitement de façade, des baies et occultations, les prestations des parties communes, les équipements du second œuvre, … L'objectif est de produire un bâtiment au meilleur rapport qualité prix. Les performances énergétiques visées (RT2012, RT2012-20%, -10%) sont précisées ainsi que la qualité environnementale pour l'obtention d'une certification H&E (habitat et environnement). Souvent le maître d'ouvrage se base sur ces expériences pour définir ce type d'informations qui vont au-delà des textes réglementaires.
- Les programmes complémentaires concernent les commerces ou équipements publics, ils précisent le type de commerces attendus, les surfaces, …

Ce programme et les études préalables réalisées en parallèle sont présentés à la métropole et l'ABF (architecte des bâtiments de France) puis insérés dans la consultation de maîtrise d'œuvre.

La présentation à la métropole

Une construction HLM ou réhabilitation ne peut être réalisée sans l'accord de la mairie c'est pourquoi la présentation et la prise en compte des attentes des élus n'est pas facultative.

Lors de la présentation Tours Habitat présente plusieurs projets. Il explicite le nombre de logements, de niveaux, la présence d'un sous-sol ou pas et le programme. Le nombre de PLAI, PLUS ou PLS est

important à préciser car dans le PLH (plan local de l'habitat), la ville précise le nombre de chaque type de financement qu'elle attend dans l'année. Tours Habitat propose en général 30% de PLAI et 70% de PLS. L'architecte des bâtiments de France veille à ce que les sites historiques ne soient pas dénaturés.

La consultation de maîtrise d'œuvre

Le maître d'œuvre est l'entité exécutrice de la volonté du maître d'ouvrage. Souvent elle se compose d'un architecte en tant que mandataire et d'un bureau d'étude en cotraitant suivant les demandes de la maîtrise d'ouvrage. Dans le cas d'un office public, l'appel d'offres doit être public et est publié sur www.achatpublic.com. Le montant de la consultation est définit grâce au prix prévisionnel de revient, en général un maître d'œuvre prend 8% du prix total des travaux. Le montant détermine aussi le type de consultation :

- Si le montant est inférieur 5 000€ HT alors on réalise une consultation directe c'est-à-dire qu'il n'y a pas de mise en concurrence sur le marché public. Le maître d'ouvrage peut choisir son prestataire.
- Si le montant est compris entre 5 000€ HT et 25 000€ HT alors le maître d'ouvrage doit demander trois devis à des prestataires différents mais les choisit.
- Si le montant est compris entre 25 000€ HT et 221 000€ HT il faut réaliser une consultation ouverte à tous par le biais d'un site de diffusion des marchés précisé au-dessus. N'importe quelle entreprise considérant pouvoir répondre aux demandes du maître d'ouvrage peut répondre à la consultation.
- Si le montant est supérieur à 221 000€ HT le fonctionnement est le même que pour la catégorie d'avant mais une publication officielle doit être réalisée dans le journal (Journal Officiel de l'Union Européenne, La Nouvelle République ou Le Moniteur).

En parallèle au type de consultation il y a deux types de procédure :

- Procédure adaptée ouverte : plus rapide, les candidats envoient leurs candidatures (documents juridiques, références, CV) ainsi que leurs offres (Reprise du cadre de rendu du mémoire technique - Annexe 7 - et réponse aux questions) en même temps. Ils ont 28 jours depuis le début de la consultation pour rendre leurs dossiers. Le maître d'ouvrage examine alors toutes les offres.
- Procédure restreinte : plus longue, les candidats envoient d'abord leurs candidatures, ils ont 21 jours à partir du début de la consultation pour la rendre. Ces candidatures sont examinées et un nombre précis est sélectionné (3 ou 4) pour envoyer leurs offres. Les prestataires sélectionnés pour envoyer leurs offres ont 28 jours à partir de la notification pour la rendre.

La commission d'ouverture des offres est cadrée, elle se fait à une date et une heure précise et est notifiée aux candidats en présence du directeur général. Ensuite les offres sont étudiées objectivement selon des critères d'évaluation précisés dans le règlement de consultation et le cadre de rendu.

Critères de jugement des offres :

1. **Prix : note sur 10 (coefficient de pondération : 5)**

La notation de l'offre du candidat (i) selon le critère de prix sera effectuée à l'aide de la formule suivante :

$$N(i) = 10 * (P(m) / P(i))$$

Dans laquelle :
N (i) est la note attribuée à l'offre de prix du candidat (i);
P (i) est le prix de l'offre du candidat (i);
P (m) est le prix de l'offre la moins disante

2. **Valeur technique : note sur 10 (coefficient de pondération : 5)**

- L'organisation de l'équipe, l'identification d'intervenants dédiés à chaque mission, leurs qualifications et leurs expériences (note sur 3 points)
- La proposition d'organisation des études et du suivi de chantier (note sur 2 points)
- La méthodologie d'organisation du chantier en site occupé et les moyens dédiés au suivi de chantier (note sur 3 points)
- La maitrise des enjeux environnementaux, de performance énergétique (note sur 2 points)

Figure 5 - Critères de jugement d'une offre - Source: Règlement de consultation pour la réhabilitation de la résidence Couvart-Desvergnes

Le dossier de consultation de maîtrise d'œuvre se compose de la présentation du projet (le programme), une fiche marché qui précise les modalités de paiements (Annexe 5), le règlement de consultation qui définit les aspects juridiques (Annexe 6), le cadre de rendu du mémoire technique (Annexe 7) qui donne les directives aux candidats pour répondre à la maîtrise d'ouvrage et le CCAP (cahier des clauses administratives particulières). Tous les documents fournis en annexe concerne la consultation pour la réhabilitation de la résidence Couvrat-Desvergnes à Tours pour laquelle j'ai fait l'étude des offres avec Clémence CONTY détaillée dans la partie 3 (L'étude des offres).

La réalisation d'un dossier de consultation sera étudiée plus en détail dans la partie 2 (Réalisation d'un dossier de consultation).

La réalisation du projet

Une fois que le maître d'œuvre est choisi celui-ci lance les études du projet. Elle a pour rôle de le suivre phase par phase jusqu'à la livraison.

La mise en œuvre par la maîtrise d'œuvre

Une fois que la maîtrise d'œuvre prend en main le projet, elle suit des phases bien précises définies par le maître d'ouvrage.

1. Elle commence par prendre en main le dossier en consultant tous les documents mis à sa disposition afin de définir des besoins pour l'opération auxquels n'a pas pensé le maitre d'ouvrage.
2. Ensuite, elle traite les missions qui lui ont été attribuées en débutant par les diagnostics et les études préliminaires. C'est une phase ou tous les diagnostics en lien avec la mission (amiante, plomb, déchets, pollution des sols, …) et les études comme un bilan thermique vont être réalisés. Souvent la maîtrise d'œuvre ne peut pas faire les diagnostics elle-même et le maître d'ouvrage doit faire appel à un prestataire, le mandataire a alors pour rôle d'aider le maître d'ouvrage dans la consultation des entreprises capables de réaliser les diagnostics.
3. Une fois ces étapes réalisées il y a la phase esquisse où la maîtrise d'œuvre propose des solutions envisageables avec les dispositions techniques générales, les délais de travaux et la compatibilité avec l'enveloppe financière.

4. Lorsqu'une solution est retenue, il y a les études d'avant-projet. Elles précisent la composition générale, examinent les contraintes, fournissent une estimation plus précise du coût, déterminent les surfaces détaillées, les principes constructifs, le choix des équipements et lancent les démarches administratives (Permis de construire, de démolir, …).
5. Les études de projet qui suivent celles d'avant-projet définissent la conception générale de l'ouvrage grâce à des plans des bâtiments et des réseaux ce qui permet d'obtenir un prix prévisionnel des travaux par corps d'état (menuiseries extérieur, électricité, chauffage, …) et la révision du planning prévisionnel. A ce stade, le projet est intégralement conçu sur papier et très détaillé dans les attentes.
6. Il faut par la suite trouver les entreprises qui vont réaliser ces travaux, on entre alors dans la phase d'assistance pour la passation des contrats de travaux. La maîtrise d'œuvre prépare la consultation des entreprises que le maître d'ouvrage doit lancer. Après elle s'occupe d'aider à la sélection des candidats car elle a toutes les compétences techniques pour l'évaluation de chacun et aide à la négociation s'il y en a.
7. Après que les entreprises soient choisies pour chaque lots, il est possible de leur demander des études d'exécution et de synthèse. Celles-ci ont pour objectifs la réalisation de plans d'exécutions et spécifications à l'usage du chantier fondé sur le projet qui seront ensuite vérifier dans la phase VISA par la maîtrise d'œuvre.
8. L'examen de la conformité des plans, documents, matériaux et matériels utilisés est le principal intérêt de la phase VISA.

En parallèle des études d'avant-projet (étape 4), le dossier de financement est complété. Il découle du plan de financement prévisionnel réalisé pendant l'étude de faisabilité. Lors des phases d'études d'avant-projet l'opération est plus concrète, les plans plus fiables et le budget plus précis, il est alors plus facile de réaliser le dossier de financement avec des idées bien définies.

Lorsque toutes les étapes précédentes ou une partie sont réalisées en fonction des besoins et demandes de la maîtrise d'ouvrage, le lancement des travaux se fait mais le rôle de la maîtrise d'œuvre ne s'arrête pas là. Pour rappel, elle doit suivre le dossier jusqu'à la livraison finale de l'opération.

Les travaux

Durant la construction il y a plusieurs acteurs qui entrent en jeu. Tout d'abord, il y a le maitre d'œuvre qui s'occupe de suivre l'avancement des travaux, veille au respect des règles de l'art du cahier des charges. Avec l'aide de l'OPC, il s'assure du respect du planning d'avancement, organise les réunions des chantiers et rédige les comptes rendus. Le cas échéant, le maître d'œuvre transmet les nouveaux documents à jour et informe le maître d'ouvrage des décisions à prendre. Toutes ces taches font partie de sa mission de direction de l'exécution des contrats de travaux.

En parallèle, le maître d'œuvre peut aussi avoir la mission d'OPC ou alors s'attacher d'un cotraitant pour la réaliser. La mission d'OPC est l'Ordonnancement, la Coordination et le Pilotage du projet. Ses objectifs sont très clairement définis, il doit veiller au respect de l'organisation des travaux, mettre à jour la planification générale, coordonner l'ensemble des intervenants et veiller au respect des objectifs du calendrier opérationnel et proposer des solutions en cas de retard.

Le troisième acteur est le représentant de la maîtrise d'ouvrage qu'on appelle conducteur d'opération. Sa mission est de veiller au bon déroulement des travaux. Il valide les choix techniques proposés par le maître d'œuvre, s'occupe des choix de finitions, signe les papiers et les factures et active les circuits de prise de décisions.

Les derniers acteurs, mais pas les moindres, d'un chantier sont les ouvriers et leurs responsables (conducteur de travaux). Les chefs participent aux réunions et doivent faire suivre les directives imposées comme par exemple le tri des déchets ou leurs taches sur le chantier.

Tous ces acteurs travaillent ensemble avec pour but de livrer à temps l'opération. Les étapes d'intervention ne sont pas les mêmes en constructions neuves ou en réhabilitation. Les étapes d'une construction neuve sont :

1. La Préparation du chantier, les voiries et réseaux divers, consiste à installer le chantier (locaux pour les ouvriers et les réunions de chantier, bennes de recyclages), le protéger avec des palissades, réaliser les accès pour les véhicules et préparer les tranchées qui vont accueillir les réseaux électriques, eaux usées, eaux pluviales et alimentation en eau.
2. Les fondations sont l'ensemble des ouvrages enterrés qui composent la stabilité de la construction. Le gros œuvre est la construction des gros murs, poteaux, planchers, charpentes qui composent l'ossature du bâtiment et s'assurent de sa solidité et sa stabilité.
3. Le clos est l'enveloppe extérieure (étanchéité, menuiseries extérieures, habillage des façades, …) et le couvert est la pose de la charpente/toiture.
4. La technique est l'ensemble des installations techniques : chauffage, sanitaires, électricité, … elle fait partie du second œuvre.
5. Les finitions qui font également partie du second œuvre, c'est l'ensemble des travaux qui permettent d'achever l'ouvrage (décors, peinture, …).

Pour une réhabilitation il y a aussi une installation de chantier et directement après le traitement de l'enveloppe extérieure (ITE, changement des menuiseries, ravalement de façade). En parallèle, après protection des logements et des espaces communs il y a l'intervention dans les logements des installations techniques dans le cas où il y a changement de chaudière, de radiateur, … Et pour finir comme dans une construction neuve, les finitions.

Lorsque le chantier est considéré comme terminé, la maîtrise d'œuvre applique sa dernière tâche, l'assistance aux opérations de réception. C'est-à-dire, valider les performances des installations, organiser les réunions de contrôle de conformité et réaliser des essais techniques pour valider la conformité des installations. Dans le cas de problème à la réception de l'opération, le maître d'œuvre doit s'assurer de la rectification de ceux-ci. L'année qui suit la restitution de l'opération est l'année de garantie de parfait achèvement, le maître d'œuvre doit se rendre sur les lieux, constater si des désordres ne sont pas apparus et le cas échéant les faires rectifier par l'entreprise exécutante.

Les travaux sont alors terminés et l'opération livrée. On peut alors passer à la mise en vente ou en location des logements qui viennent d'être construit.

La location/ la vente

La location et la vente ne s'appliquent pas dans les mêmes conditions.

Dans le cas de la location, peu importe si la construction est neuve ou pas, le fonctionnement est le même. La personne qui souhaite accéder à un logement HLM ne doit pas dépasser un certain montant de ressource en fonction du nombre de personne dans le ménage et par localisation géographique. Par exemple, pour un foyer de 4 personnes, si les ressources fiscales cumulées à l'année n-2 sont inférieures à 51 173€, la famille aura accès à un logement financé par le biais d'un PLS. Pour un logement en PLUS les revenus doivent être inférieurs à 39 364€ et en PLAI inférieurs à 21 769€. (Tableaux des plafonds de revenus en fonction du nombre de personne dans le foyer et par région pour le PLUS, PLAI et PLS en Annexe 8). Cette personne doit déposer une demande de logement HLM qui passera en commission d'attribution logement. Si celle-ci accepte, la famille aura accès à un logement dans les plus courts délais.

Les cas de vente sont un peu plus complexes. Déjà il existe deux situations : la vente HLM (bâti ancien) et la vente de logement neuf en VEFA par location-accession grâce au Prêt Social Location-Accession (PSLA).

- La vente HLM : lorsque Tours Habitat décide de faire de la vente HLM, l'organisme doit d'abord réhabiliter les logements pour améliorer son attractivité. La politique de vente est régie par le conseil d'administration auquel un rapport annuel des ventes doit être fait. Pour obtenir l'accord d'une vente, Tours Habitat doit en faire la demande au préfet qui va consulter le maire et enfin donner sa réponse. Lorsque la vente est acceptée, les domaines viennent sur les lieux afin d'estimer le prix de vente des logements ainsi qu'un notaire et Tours Habitat s'appuie sur leurs expertises pour fixer un prix de vente. Contrairement à la vente en location-accession, aucune règle n'impose un revenu maximum pour bénéficier de la vente HLM et souvent avant d'ouvrir la commercialisation à des personnes extérieures, les locataires actuels des logements sont consultés afin de savoir s'ils seraient intéressés.
- La location-accession en VEFA grâce au PSLA : lorsque les premiers plans sortent, la pré-commercialisation est lancée. C'est de la vente sur plan, les personnes intéressées se basent sur les plans d'études d'avant-projet pour se projeter. La construction est lancée lorsque 30% de pré-commercialisation est faite. Le principe est le même que pour la location d'un logement social, le PSLA délimite un plafond de revenu maximum en fonction du nombre de personne dans le foyer et de la zone géographique. Les personnes intéressées déposent un dossier de candidature et s'ils répondent aux critères ils seront rappelés. D'abord ils signeront un contrat de réservation sur plan puis lorsque le bâtiment est construit un contrat de location-accession (LA). Le principe du PSLA c'est que pendant 3 années maximum les personnes qui ont signé le contrat sont locataire-accédant. Pendant ces années de location, ils paient une redevance calculer sur la base de leurs revenus dont une partie sert de loyer et l'autre partie est épargnée. Lorsqu'ils décident de lever l'option (ils ont jusqu'à 3 ans à partir de la signature du contrat de LA) le prix de vente est diminué de 1,25% et la somme qu'ils ont épargnée jusque-là est déduite. Ils bénéficient de plusieurs avantages comme un prêt à taux 0% de l'Etat, une TVA réduite à 5,5%, une exonération de taxe et une garantie de rachat en cas d'accident de la vie (mutation).

Réalisation d'une consultation de maîtrise d'œuvre

Le contexte

A l'échelle nationale

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement public qui lance, fédère et aide à la réalisation de projet de renouvellement urbain pour transformer les conditions de vie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans les plus connus on trouve, des programmes tel qu'anciennement (de 2003 à 2015) le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) et aujourd'hui le Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine (2014 à 2024). Ces deux programmes présentent globalement les mêmes objectifs, « rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants ». Avec le PNRU, 490 quartiers ont été rénovés et l'ANRU a subventionné 12,35 milliards d'euros sur plus de 47 milliards d'investissements. Le NPNRU est toujours en cours et se démarque de l'ancien projet en quatre points :

- Il prend en compte la participation des habitants afin qu'ils puissent donner leurs avis sur le projet ;
- Il intègre le projet dans l'agglomération pour suivre les dynamiques urbaines ;
- Il vise la mixité avec le développement d'habitat privé, locatif et activité économique dans un même environnement ;
- Il se place au cœur de la transition énergétique avec des démarches de qualité environnementale.

Il vise au total 400 quartiers dont 200 d'intérêt national parmi 1500 prioritaires et 200 d'intérêt régional dans le cadre des négociations des Contrats de Plans Etat-Régions (CPER). Dans la seconde

catégorie, 55 quartiers sont signalés au NPNRU et bénéficieront du financement national et régional. Pour un total de 5 milliards d'euros, 4 milliards sont dédiés au quartier d'intérêt national, 850 millions au quartier régional et 150 millions pour les études préalables à l'engagement des projets.

Sur les 200 quartiers d'intérêt national 178 sont en France métropolitaine (Figure) et 22 en Outre-mer. Dans le cas des régionaux, ils se situent tous en France métropolitaine. Dans la région Centre on dénombre 10 quartiers d'intérêt national aidés par l'ANRU.

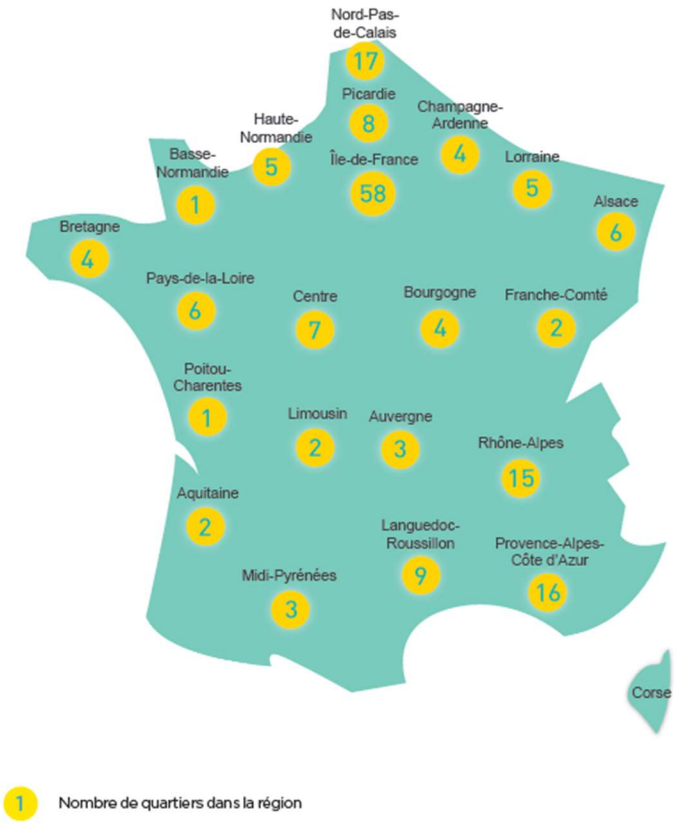


Figure 6 - Carte des quartiers d'intérêt national par région - Source: Dossier de presse du NPNRU du 16 décembre 2014

Figure 7 - Carte des quartiers d'intérêt régional signalés au NPNRU par région - Source: Dossier de presse du NPNRU du 16 décembre 2014

A l'échelle régionale

Les 7 quartiers d'intérêt national qui se trouvent dans la région Centre sont répartis entre les différents départements :

- 1 dans le Cher (Les Gibjoncs à Bourges)
- 2 dans l'Eure-et-Loir (Beaulieu à Chartres, Les Bates / La Tabellionne à Dreux / Vernouillet)
- 1 dans l'Indre (Saint-Jean à Châteauroux)
- 1 dans l'Indre-et-Loire (Sanitas à Tours)
- 2 dans le Loiret (L'Argonne et la Source à Orléans)

On en dénombre 11 d'intérêt régional dont 3 signalés au NPNRU

- 1 dans le Cher (Centre-ville Clos du Roy à Vierzon)
- 1 dans l'Eure-et-Loir (Tallemont/ Bretagne à Mainvilliers)
- 2 dans l'Indre (Beaulieu à Chateauroux, Nation Bernardines à Issoudun)

- 3 dans l'Indre-et-Loire (La Rabière à Joué-lès-Tours, La Rabaterie à Saint-Pierre-des-Corps, Maryse Bastié à Tours)
- 2 dans le Loiret (Montoire à Gien, Les Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle)
- 2 dans le Loir-et-Cher (Quartiers Nord à Blois, Les Favignolles à Romorantin-Lanthenay)

Avec le département du Loiret, l'Indre-et-Loire comptabilise le plus de quartier faisant partie de l'opération de l'ANRU.

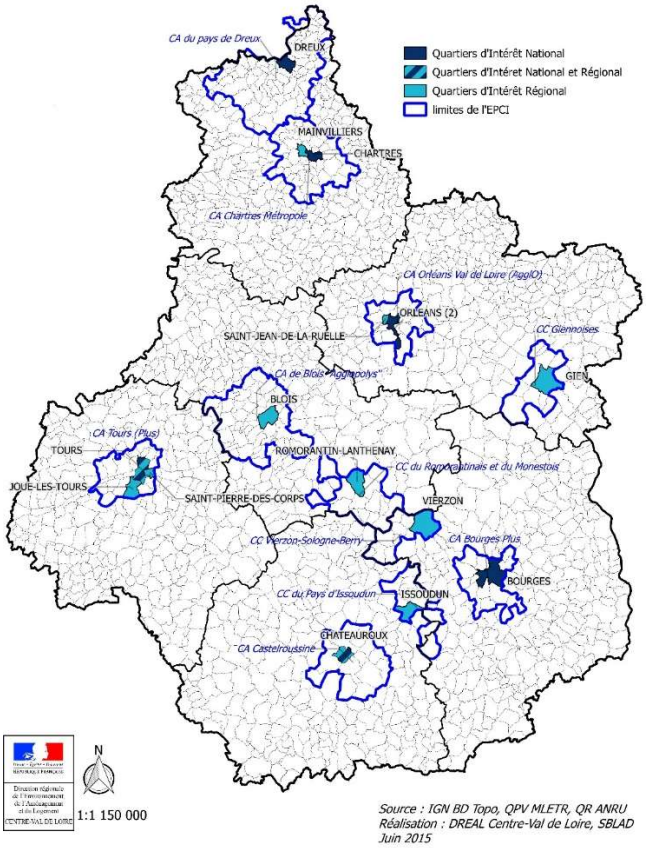


Figure 6 - Communes concernées par des quartiers du NPNRU en région Centre-Val de Loire - Source: www.centre.developpement-durable.gouv.fr

Les quartiers concernés d'Indre-et-Loire sont actuellement en cours de projet.

A l'échelle de l'agglomération de Tours, le quartier Sanitas

Le NPNRU, avec ses projets de renouvellement sur 4 quartiers, touche 124 hectares et 20 907 habitants soit 7% de la population totale de l'agglomération. Deux se situent à Tours (Sanitas et Maryse Bastié), un à Joué-lès-Tours (La Rabière) et un à Saint-Pierre-des-Corps (la Rabaterie).

Figure 7 - Carte des quartiers faisant parti du NPNRU dans l'agglomération de Tours - Source: www.maisondeprojets.tours-metropole.fr

Les objectifs des quatre quartiers sont différents mais se recoupent en certains points comme améliorer le parc HLM ou étendre les liaisons douces. Les études ne sont pas réalisées par les mêmes prestataires mais suivent la même chronologie. Tout d'abord, le diagnostic qui permet de prendre en compte les enjeux urbains, architecturaux, sociaux, paysagers et environnementaux ainsi que les attentes de l'ANRU. Des ateliers avec les habitants ont été organisés afin de prendre en considération leurs attentes. Les résultats des diagnostics mettent en avant des enjeux et besoins différents dans chaque quartier. Par exemple pour le quartier Maryse Bastié un des objectifs est d'ouvrir les cœurs d'îlots alors qu'à la Rabière on parle de mise en valeur des espaces verts. Grâce aux diagnostics des hypothèses d'aménagements et scénarios ont été proposés aux habitants afin de vérifier leurs pertinences et la faisabilité des premiers objectifs opérationnels. La troisième phase consiste à mettre en place la faisabilité financière et technique des scénarios retenus. (Voir Annexe 9, Annexe 10, Annexe 11, Annexe 12)

Le projet de Tours Habitat

Le projet en large sur le quartier

Tours Habitat intervient beaucoup sur le quartier Sanitas car il en est le propriétaire majoritaire. Ce quartier est le seul à être d'intérêt national pour l'ANRU sur le département. Sa localisation, sa prédominance de logements sociaux et son isolement dû au réseau ferroviaire font qu'il se distingue des autres quartiers. Les ambitions à long terme de celui-ci sont de diversifier le parc avec les logements privés, en location ou en accession, de varier les fonctions en améliorant l'offre des équipements, de désenclaver les îlots et les équipements mais aussi d'améliorer le parc locatif existant.

Pour atteindre tous les objectifs d'amélioration du parc HLM, le projet est de :

- Démolir 355 logements
- Construire environ 400 nouveaux logements par un promoteur
- Augmenter le nombre de stationnements privés et publics
- Installer des ascenseurs

- Faire des travaux de ravalement et remplacer les menuiseries extérieures
- Relocaliser les commerces et le marché place Saint-Paul
- Revoir les espaces verts.

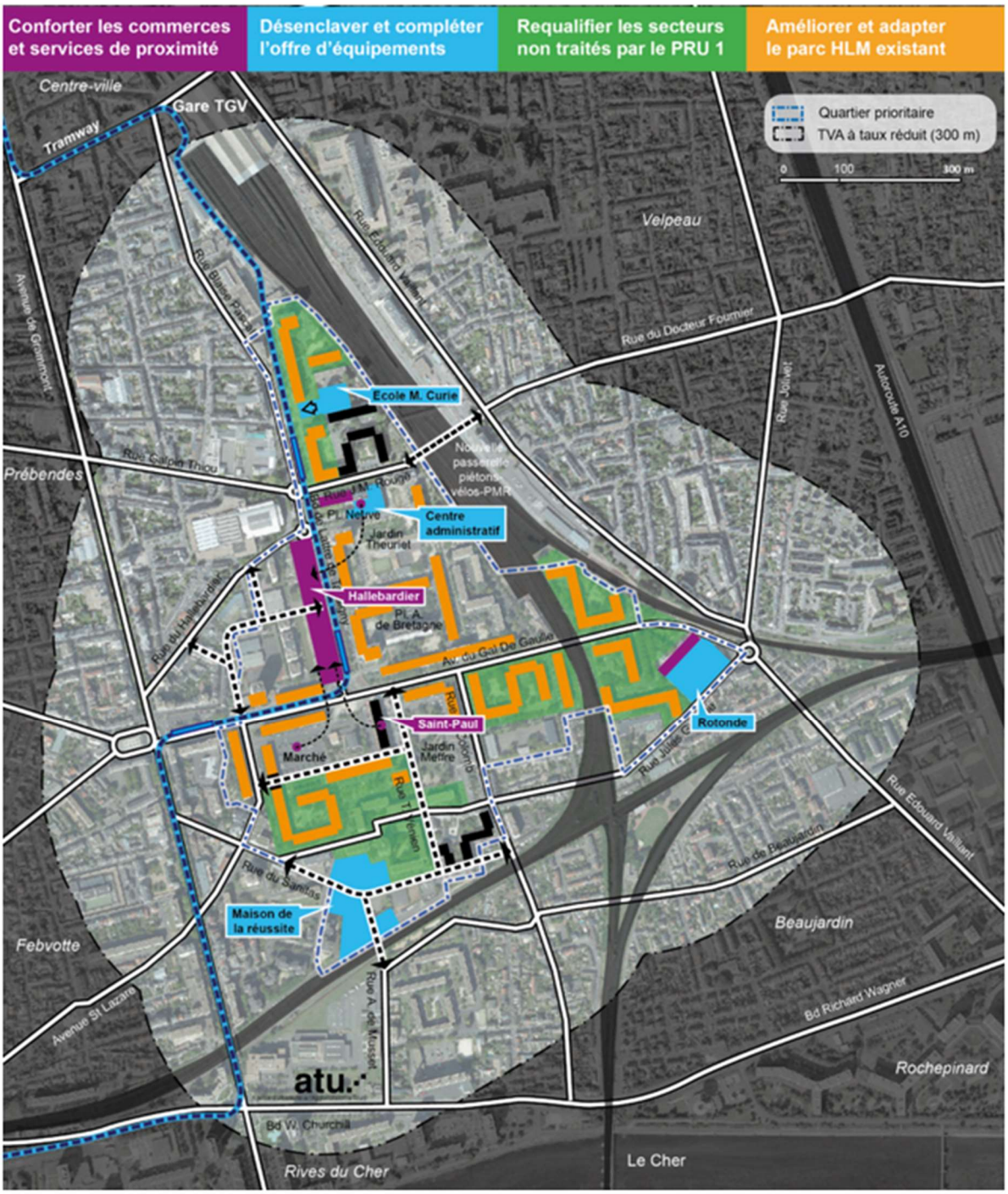


Figure 8 - Projet d'aménagement du quartier Sanitas - Source: www.maisondeprojets.tours-metropole.fr

Afin d'atteindre l'objectif de diversification des logements, la destruction de certains bâtiments appartenant à Tours Habitat est nécessaire (Bâtiments en noir sur la Figure 8). Les terrains sur lesquels se trouvent ces bâtiments seront viabilisés puis vendus à des promoteurs. Tours Habitat a donc dû consulter une maîtrise d'œuvre afin d'exécuter leurs plans de destruction, et la création du dossier de consultation était une de mes responsabilités qui est détaillé plus loin dans la partie.

Les démolitions

Le projet de plan d'aménagement prévoit la démolition, des bâtiments 05-04-09-12-37, de la tranche conditionnelle, C.COLOMB.PSR et le percement du bâtiment 31.

Les premières démolitions seront envisageables lorsque le conventionnement ANRU sera effectif, probablement au 1er trimestre 2019. Les contraintes de relogement des locataires impliquent un décalage des démolitions dans le temps. Egalement, il faut rappeler que Tours Habitat n'est pas le seul porteur de projet et de fait les plannings opérationnels des autres acteurs entre en considération.

1) Bâtiment 012.37 aujourd'hui vidé de ses locataires et d'une partie de ses commerces, il fait l'objet d'incessantes tentatives d'occupation illicite. Sa démolition est une priorité et devrait commencer dès 2019.
2) Bâtiments 012.03-04-12 puis le 012.09. Cet ordre d'intervention émane du projet de reconstruction et implique la prise en compte de contraintes techniques. En effet, l'emprise libérée par les bâtiments 012.03-04-12 accueillera un projet à reconstruction prioritaire à celle du 012.09. Cette seconde phase de démolition devrait s'accomplir à partir de fin 2018 une fois les logements libérés.
3) La démolition partielle du bâtiment 012.31 aura lieu indépendamment des autres démolitions. En effet, cette démolition ayant vocation à créer un nouvel axe de circulation est-ouest, la date d'exécution dépendra des travaux programmés par la ville de Tours sur l'espace public.
4) La tranche conditionnelle : C.COLOMB.PSR devrait avoir lieu après 2024.

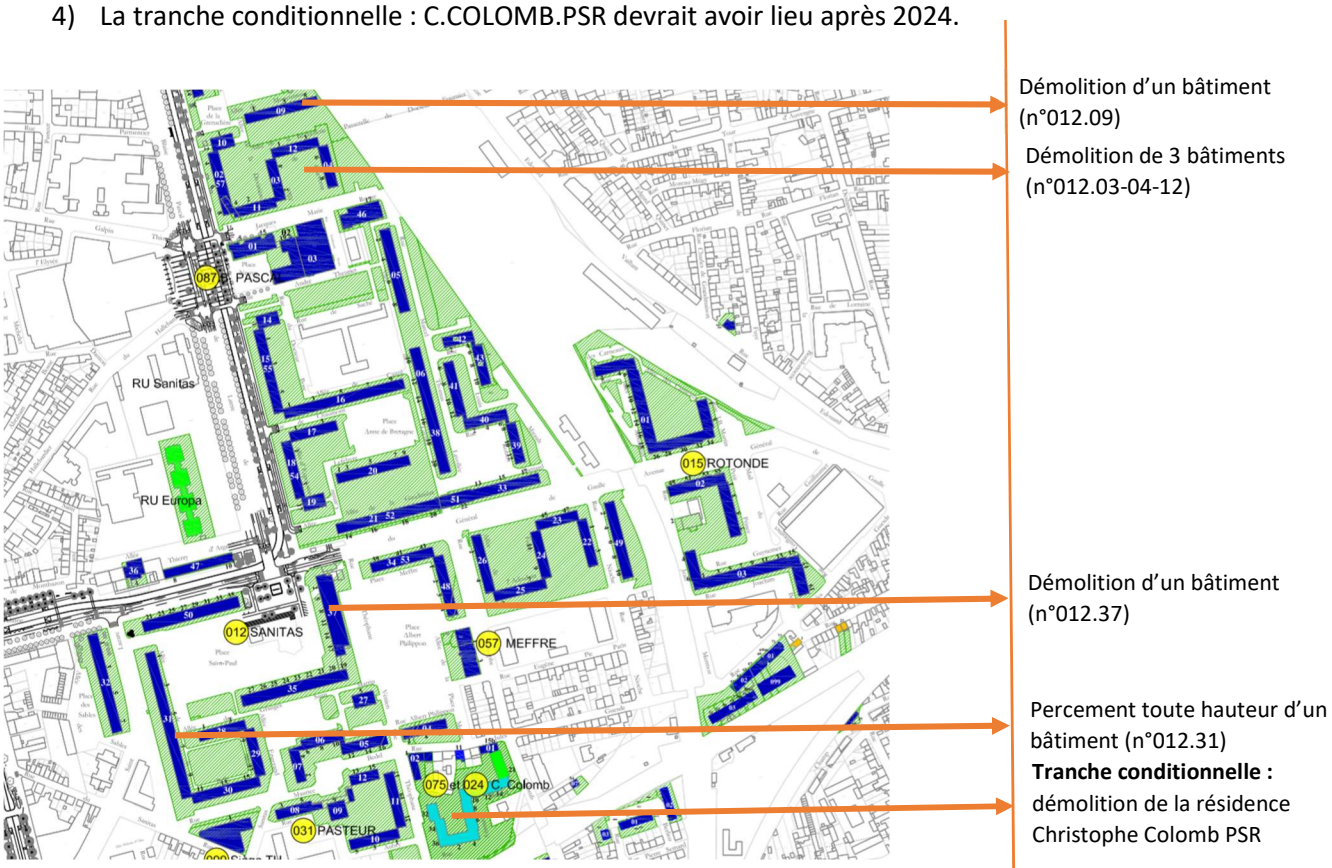


Figure 9 - Plan des démolitions prévues sur le quartier Sanitas - Source: Dossier de consultation de la MOE démolition

Plan plus précis disponible en dans le document annexe Livrables – Livrable n°1 dans le cahier des charges de la consultation.

Le budget prévisionnel des travaux de démolition est le suivant : **3 963 000,00 €HT**

Phase	Prix [€HT]
Phase 1 : 012.37	841 800
Phase 2 : 012.03-04-12	1 058 550 + 60 000 (raccordement provisoire du 012.09 au réseau de chaleur)
Phase 3 : 012.09	937 000
Démolition partielle 012.31	125 400
Tranche conditionnelle : 075.C.COLOMB.PSR	999 600

Il comprend l'ensemble des coûts techniques de réalisation de l'opération, notamment :

- Les diagnostics amiante avant démolition
- Les désamiantages
- Les apports et replis du matériel nécessaire à l'exécution des travaux
- Les diagnostics déchets avant démolition
- Les études préparatoires (PPSPS, DICT, ...) et installation des chantiers
- Les curages, déconstructions superstructures, déconstructions infrastructures, remblaiement des matériaux inertes
- Bâtiment 012.31 : Réfection par isolation thermique extérieure des parois de la trouée et réfection des acrotères. Bouchage des réseaux de chauffage et autres réseaux éventuellement dans les logements. Remise en état des logements partiellement démolis.
- Dévoiement du chauffage urbain
- Les diagnostics de pollution du sol en vue de leur évacuation en décharge appropriée.

Les reconstructions

Ces démolitions ont pour objectifs de libérer le foncier et permettre à des promoteurs de s'implanter dans le quartier afin de diversifier les logements. Plusieurs scénarios pour chaque emplacement libéré sont proposés.

Figure 10 - Scénarios d'aménagement sur l'emplacement des bâtiments 012.03-04-09-12 - Source: Note descriptive du projet en phase d'étude d'avant-projet

Les bâtiments en bleu sont les hypothèses de construction. L'objectif est de désenclaver le secteur en tenant compte des formes urbaines, des contraintes du PPRI, de l'occupation des rez-de-chaussée et la gestion du stationnement. Le programme vise environ 70 logements dans des bâtiments d'une volumétrie égale au bâti existant.

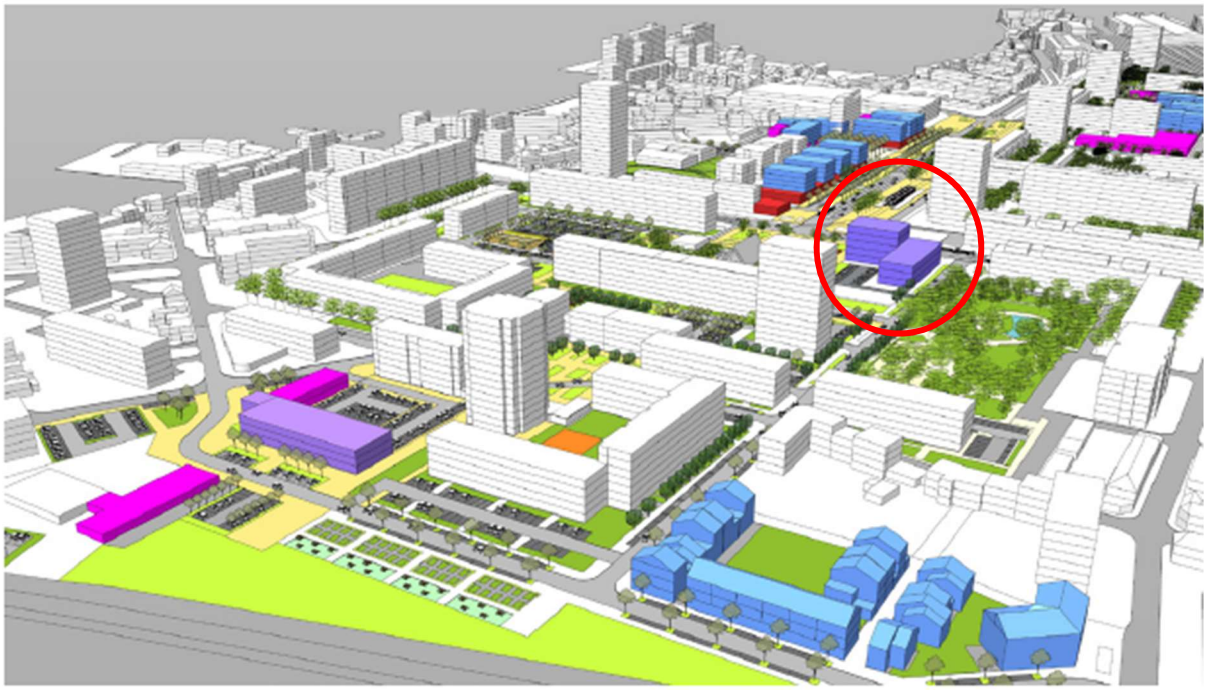


Figure 11 - Scénarios d'aménagement sur l'emplacement des bâtiments 012.37 et C.COLOMB.PSR - Source: Note descriptive du projet en phase d'étude d'avant-projet

Les bâtiments en bleu en bas à droite, se situeront sur l'emplacement du C.COLOMB.PSR et ceux en violet dans le cercle rouge sur le bâtiment 012.37. La ville de Tours, souhaite changer l'image du site Saint-Paul, ce bâtiment a donc pour but soit de servir de résidence étudiante soit d'espace de travail. Le site C. COLOMB accueillera des logements collectifs privés et intermédiaires et le site sera désenclavé afin d'augmenter son attractivité.

Le percement du bâtiment 012.31 fait partie du projet de la création d'une route passante au sud de la place Saint-Paul.

La méthodologie de rédaction du cahier des charges.

Dans la partie 1, conception du projet, consultation de la maîtrise d'œuvre, il est expliqué comment fonctionne une consultation et les documents à fournir. Il est précisé dedans qu'une présentation du projet est réalisé ainsi qu'un cahier des charges qui dirige les missions de la maîtrise d'œuvre. Dans le cadre de la démolition des bâtiments sur le Sanitas une consultation est nécessaire. Le document que j'ai réalisé contient à la fois le cahier des charges et la présentation de l'opération.

Rassembler les données

La première étape pour réaliser un cahier des charges est le recollement de toutes les données disponibles. Qu'elles soient nécessaires à la rédaction ou utiles au maître d'œuvre pour répondre à la demande. Dans le cas présent, les études technico-économique qui avait été réalisées par le groupe ANTEA était d'une grande aide pour comprendre les enjeux de chaque bâtiment et les contraintes techniques. Les documents disponibles permettent de faire un état des lieux et de pointer les choses importantes à prendre en compte par le maître d'œuvre. L'une des contraintes apparente dans le cas présent est principalement le réseau de chaleur urbain de Tours Habitat. Certains bâtiments qui

doivent être détruits alimentent des bâtiments qui ne seront pas détruits. C'est pourquoi fournir les plans des réseaux et des sous-stations est une information importante pour la maîtrise d'œuvre. Par exemple, fournir le pré-diagnostic amiante permet d'évaluer le prix du désamiantage. Voici la liste des documents récoltés par bâtiment et chacun apporte une donnée :

Bâtiment	012.03/04/12	012.09	012.37	012.31	075.C.COLOMB.PSR
Adresse	2,4,6,8 Allée de Cheverny et 1,3 Allée de la Béchellerie	1,3,5 Allée de Moncontour	2,5,8,11,14,17 Place saint Paul	1,3,5,7,9 Allée de la belle fille	2,4,6,8,32,34,36 Rue Théophane Venien et 10,12,14 Rue Astride Briand
Plan cadastral	ok	ok	ok	ok	ok
Diagnostic amiante	ok (2017)	ok (2017)	ok (2017)	ok (2017)	ok (2017)
Diagnostic plomb	PC	PC	PC	PC	PC
Diagnostic sols	ok	ok			ok
Diagnostic déchets					
DT	ok (2016)	ok (2016)	ok (2016)	ok (2016)	ok (2016)
DICT	ok (2016)	ok (2016)	ok (2016)	ok (2016)	ok (2016)
Etude technico-éco	ok (2017)	ok (2017)	ok (2017)	ok (2017)	ok (2017)
Plans bâtiment	ok	ok	ok	ok	ok
Espace vert	ok	ok	ok	ok	ok
Plan EU/EP	ok	ok	ok	ok	ok
Plan AEU	ok	ok	ok	ok	ok
Plan réseau chaleur	ok	ok	ok	ok	ok
Matériau façade	ok	ok	ok	ok	ok
SS station	ok	ok	ok	ok	ok
Grille	ok	ok	ok	ok	ok
Plan Sous-station de chauffage	ok	ok	ok	ok	ok

Ces informations, sont fournies brutes mais essayer de les synthétiser permet à la personne qui rédige de s'imprégner du projet et de sortir des informations ou contraintes qui n'auraient pas été vues autrement.

Synthétiser le maximum d'informations nécessaires

Après avoir rassembler tous les documents disponibles, il faut les étudier et en sortir les informations primordiales comme par exemple le cas des réseaux de chaleur. Il s'agit de maintenir la desserte des immeubles voisins lorsque celui-ci dépend de l'immeuble démoli. Ce type d'intervention, doit avoir lieu en amont de la démolition et en dehors de la période de chauffe. Mais de nombreuses autres contraintes sont apparues. Par exemple le cas du bâtiment 31 est complexe, la déconstruction partielle de celui-ci implique des techniques de démolition particulières. Quatre logements seront partiellement détruits, il faudra les remettre en état comme pour l'unité de chauffage au sol. Celle-ci n'est pas égale à un appartement donc il faudra boucler la distribution tronquée. De plus, les réseaux sont souterrains et en fonction de leurs emplacements il est possible que leur déplacement soit nécessaire. Dans les informations à donner, des données succinctes sur les bâtiments permettent au

maître d'œuvre de visualiser où se trouve le site, les différentes contraintes qui se rapportent à celui-ci et d'estimer les dimensions. En précisant par exemple, l'adresse, la surface habitable, le nombre de niveaux, l'année de construction et les spécificités comme par exemple pour le bâtiment 012.37 qui possède une station à essence. Bien entendu des informations plus précises sont données en annexe mais le but du dossier est de permettre de réaliser rapidement l'étendue du projet puis après d'aller creuser pour plus de détail.

Il est également nécessaire de rappeler toutes les phases demandées au maître d'œuvre (APS, ACT, DCE, ...) et ce qu'il est attendu de lui à chaque étape.

Dans une partie plus administrative, j'ai précisé les livrables et à quelle phase les rendre afin que la maîtrise visualise bien la quantité de travail à fournir mais aussi de préciser les attentes. La composition de l'équipe souhaitée est aussi précisée, c'est-à-dire, s'il faut un économiste du bâtiment, un spécialiste qualité environnementale ou encore une personne avec les compétences pour réaliser un diagnostic déchets avant démolition. Dans notre cas, j'ai demandé des compétences dans la VRD, la démolition, diagnostics déchets avant démolition et la gestion des déchets de chantier. Cette partie rappelle aussi, comment les offres vont être étudiées et le format des rendus.

Le cahier des charges est disponible dans le document annexe Livrables – Livrable n°1.

Planning prévisionnel

La réalisation d'un planning prévisionnel est très intéressante dans le cas d'une opération d'aménagement. Celui-ci permet de visualiser la durée de l'opération mais aussi de faire une rétroaction sur les taches à faire en parallèle. Dans notre cas, j'ai réalisé deux plannings préviennes, un par phase, 012.03-04-09-12 et 012.09, car ce sont les opérations imminentes mais aussi celles qui ne dépendent de personne.

Grâce au logiciel GanttProject, facile d'utilisation et vu en classe j'ai pu réaliser ces plannings disponibles dans le document annexe Livrables – Livrable n°2 et n°3. Le planning commence à la consultation du maître d'œuvre qui dure, jusqu'à l'attribution du marché, c'est-à-dire deux mois. Par la suite, je considère qu'ils prennent en main le dossier pendant deux semaines pour enfin lancer les études (dévoiement de réseau) et les diagnostics (consultation du prestataire, attribution du marché et réalisation de l'étude) pour une durée de quatre mois. Ensuite, il faut commencer les travaux de dévoiement de réseau en faisant attention à bien le faire en dehors de la période de chauffe pendant 2 mois. En parallèle, il est possible de lancer la consultation (rédaction du dossier jusqu'à l'attribution du marché) de l'entreprise exécutante de la démolition ce qui devrait prendre 3 mois. Une fois l'entreprise choisit, les travaux peuvent commencer mais il faut faire attention à ce que les bâtiments soient vides ce qui devrait arriver début 2019 pour le 012.09, fin 2019 pour les 012.03-.4-12 et fin 2020 pour le 012.09. Une fois les bâtiments vides, les travaux peuvent commencer par le désamiantage qui prend environ entre deux et cinq mois en fonction de la taille du bâtiment. Ensuite la superstructure est démantelée pour une durée entre deux semaines à deux mois encore une fois en fonction de la taille du bâtiment. La fin du chantier est le remblaiement et les finitions qui dure en moyenne trois semaines. D'après mes plannings, si les consultations étaient lancées fin mai 2018, la déconstruction du bâtiment 012.37 finirai en septembre 2020 mais ce bâtiment étant composé d'une station essence il faudrait procéder à des étapes supplémentaires comme la dépollution du site et le déclassement de l'ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). La déconstruction des bâtiments 012.03-04-12 prendrait fin en mars 2020 et en mars 2021 pour le bâtiment 012.09.

Les sites ayant pour but d'être nettoyer pour laisser la place à des promoteurs j'ai réalisé une rétrospective pour savoir à partir de quand il faudrait consulter les promoteurs pour qu'ils puissent commencer les travaux directement à la fin des déconstructions. Le temps entre la consultation d'un promoteur et le début des travaux est très long à cause du temps de pré-commercialisation. La consultation en elle-même dure quatre mois, le montage du dossier pour obtenir le permis quatre mois aussi et ensuite il y un délai d'instruction de trois mois. Une fois le permis obtenu, le promoteur

peut lancer sa pré-commercialisation. En considérant qu'il vend trois logements par mois et qu'il doit atteindre les 40% de pré-commercialisation avant d'obtenir un prêt à la banque et pouvoir lancer l'opération, en se basant sur les ambitions de construction du NPNRU, sur le site des bâtiments 012.03-04-09-12 la pré-commercialisation durerait quinze mois et il n'y en aurait pas sur le site du 012.37 car l'objectif est d'y mettre des bureaux. Après un temps d'obtention de prêt d'environ deux semaines les travaux pourraient commencer. En tenant compte de tous ces délais, en considérant que le site des bâtiments 012.03-04-09-12 serait disponible en mars 2021 il faudrait commencer à chercher un promoteur à partir de novembre de cette année, et pour le 012.37, à partir d'avril 2020.

L'étude des offres de maîtrise d'œuvre

L'étude des offres de maîtrise d'œuvre est l'analyse qui se déroule après la commission d'ouverture des offres. Les maîtres d'œuvre envoient leurs candidatures suite à la publication du dossier de consultation, comme préciser dans le paragraphe précédent, (Conception du projet, consultation de la maîtrise d'œuvre) sur le site www.achatpublic.com. Dans les offres les candidats expliquent comment ils vont mettre en œuvre ce qu'on leur demande en répondant aux questions qui se trouvent de le cadre de rendu du mémoire technique (Annexe 7).

Le contexte

Tours Habitat est en train de finaliser l'acquisition de deux immeubles situés 2 et 3 rue Georges Collon à Tours, auprès de la Ville de Tours. Actuellement, le gestionnaire des logements est la SEMVIT (Bailleur social) pour le compte de la Ville. Les immeubles sont similaires et comportent 23 logements chacun. Ils ne sont pas conventionnés mais vont faire l'objet d'une demande de conventionnement logement social (46 PLAI). Lors d'une visite du site et de deux logements vacants, les personnes en charge de l'opération ont pu établir un programme d'interventions.

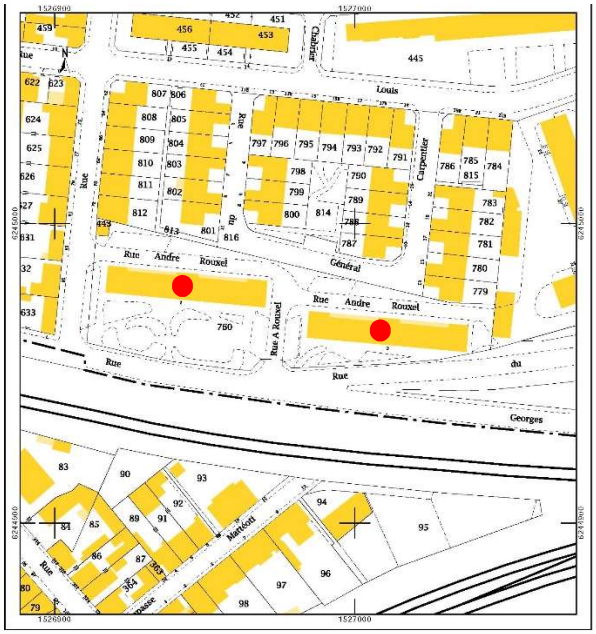


Figure 12 - Emplacement des deux bâtiments en cours d'acquisition - Source: Document de présentation générale de l'opération

Le projet

Dans l'objectif de rachat de deux immeubles et de les conventionner en logements sociaux, le programme d'intervention s'axe autour de trois points : améliorer les performances énergétiques, augmenter le confort des logements et des parties communes ainsi que la sécurité.

Dans le cadre de l'amélioration du confort des logements et des parties communes, la première intervention demandée concerne les séjours. En effet, ceux-ci sont petits, alors un décloisonnement est prévu entre le séjour et la cuisine afin de redonner du volume uniquement dans les T2 et T3. La deuxième action est de reprendre la distribution du réseau de chauffage dont la présence impacte réellement l'ameublement. La troisième opération concerne la salle de bain avec une rénovation complète et la cuisine avec le changement de l'évier et de la robinetterie. En quatrième point, la réfection des sols, murs et plafond est prévue tout en prenant en compte la présence d'amiante. Le dernier point concerne les parties communes avec la remise à niveau des peintures et le remplacement des appareillages d'éclairage. Le hall fait aussi partie du lot mais le maître d'ouvrage a décidé de laisser la maîtrise d'œuvre faire des propositions.

En ce qui concerne la mise en sécurité, cela touche principalement l'électricité des logements et les parties communes. Le système de contrôle d'accès sera changé et les gaines techniques recoupées dans les parties communes. En dernier point, les gardes corps sont légèrement esquintés et la question de leur remplacement se pose.

L'amélioration de la performance vise à réduire les charges et à satisfaire aux conditions d'éligibilité des financements de la région dans le cadre du Contrat Régional de Solidarité Territorial (CRST) qui sont « Atteindre l'étiquette B avec consommation maximale à 80kWh/m²/an après travaux, à défaut gain de 100 kWh/m²/an conjugué à l'atteinte de la classe énergétique C après travaux » dans le cadre d'une acquisition amélioration. Grâce à une étude thermique un programme a été réalisé : Isolation Thermique Extérieure (ITE), isolation des combles perdues, des planchers et des murs sur locaux non chauffés, remplacement des chaudières, modification de la VMC, mise en place de robinets thermostatiques et appareillages LED dans les parties communes. Il est également prévu en fonction du budget de revoir la couverture des bâtiments.

Le budget prévisionnel des travaux s'élève à une valeur de 2 millions d'euros HT pour l'ensemble des travaux. Il comprend les coûts des interventions décrites auparavant.

Les maîtres d'œuvre candidats se sont donc basé sur ce programme pour proposer leurs façons d'intervenir en suivant les questions posées dans le cadre de rendu du mémoire technique.

La méthodologie

L'analyse des candidatures de maître d'œuvre s'axe en deux points comme vue dans la partie (Conception du projet, consultation de maîtrise d'œuvre) le premier concerne les critères de prix, le second les critères techniques pour enfin combiner les deux et obtenir une note finale sur 10.

L'analyse des prix se fait grâce à un document Excel. Dedans j'ai renseigné le montant des honoraires proposés pour le projet par toutes les maîtrises d'œuvre qui ont postulé. Un ratio est fait entre l'offre concernée et là moins disante. La meilleure note sera donc appliquée à l'offre là moins chère et la mauvaise note à l'offre la plus chère. Dans le cas présent, 7 entreprises ont déposé des dossiers et leur note pour le prix va de 7,58 à 10 (dans le document annexe Livrables – Livrable n°4).

En ce qui concerne l'analyse technique, j'ai réalisé un tableau qui reprend les points exposés dans le cadre de rendu de mémoire technique et les points qui leur sont associés :

- L'organisation de l'équipe, l'identification d'intervenants dédiés à chaque mission, les qualifications et expériences. 3 Points
- Proposition d'organisation des études et du suivi de chantier. 2 Points
- La méthodologie d'organisation du chantier en logement occupé et les moyens dédiés au suivi de chantier. 3 Points
- La maîtrise des enjeux environnementaux et des performances énergétiques. 2 Points

L'attribution de point se fait en fonction des réponses données. Par exemple, pour le premier point, une entreprise qui décrit son équipe, explique qui à quel rôle, donne des qualifications (CV) et des

expériences en liens avec l'opération, aura trois points. Cela est réalisé pour tous les points afin d'obtenir une note finale sur 10 pour tous les candidats. Les notes vont de 5 à 9 et j'ai réalisé cette partie à l'aide de Clémence RENON (dans le document annexe Livrables – Livrable n°5).

Dans les critères d'évaluation il est précisé le pourcentage pour lequel compte la valeur de la note technique et de la note économique. Dans le cas présent c'est 50/50. Donc le ratio est fait et les notes additionnées, on obtient donc des notes allant de 6,29 à 9,5. L'offre à laquelle est attribuée le marché est celle avec la meilleure note, ici l'entreprise qui a obtenu 9,5 (dans le document annexe Livrables – Livrable n°4).

Une fois l'étude finie, une nouvelle commission a lieu avec le directeur général afin d'exposer les résultats de l'étude et de lui notifier l'entreprise qui gagne le marché. L'entreprise est alors avertie et les autres sont renseignés de leurs positions dans le classement et peuvent demander des explications.

Missions annexes

Dans le cadre de mon stage, les missions annexes étaient une part importante de mon apprentissage. Cela m'a permis de comprendre que l'aménagement ce n'est pas de rester sur ce qu'on connaît mais toujours essayer d'élargir ses compétences d'action en fonction de ce qui se développe dans le monde. Il faut toujours être attentif à la moindre innovation surtout dans le monde de la construction car être à la pointe de la technologie peut faire toute la différence.

Implantation de panneaux publicitaires

Le contexte

Tours Habitat prévoit une forte baisse de ses revenus à cause de la loi RLS (environ 6 millions d'euros). L'article 126 de celle-ci impose la réduction des loyers de solidarité dans le parc social en parallèle à la baisse des APL. Cet impact impose à Tours Habitat de trouver d'autres sources de revenus pour les années qui viennent afin de maintenir l'entreprise à flot. Pour cela, l'organisation envisage de vendre certains de ces biens et pour atteindre ce but il faut augmenter leur visibilité. L'implantation de panneaux publicitaires semble alors être une solution. En effet, la location d'un espace locatif pour deux semaines coûte environ 5 000€, alors que l'implantation d'un panneau en coûte 10 000€. Tours Habitat préfère alors investir plus d'argent dans des panneaux qu'ils pourront réutiliser à volonté que dans des affichages éphémères. De plus, l'organisme possède suffisamment de terrain sur la ville pour lui permettre d'en trouver quelques un bien exposés. Trouver ces terrains et les proposer à la commune était une de mes missions.

L'étude

L'implantation de panneaux publicitaires est régie par le règlement de publicité (Annexe 13) rédiger par la ville de Tours en 2004. Ce document donne les règles à suivre par zone. Un plan de la ville est fourni et délimite les différentes zones (Annexe 14). On dénombre 7 zones :

- Zone de publicité interdite par la loi où toute implantation est interdite par la loi.
- Secteur sauvegardé correspond au centre-ville de Tours ou l'implantation de panneaux est interdite par la ville.
- Zone de publicité restreinte type 0. C'est la zone de protection de l'environnement donc ce sont les bords de Loire et de Cher, les monuments historiques et les carrefours giratoires. Aucune forme de publicité n'est autorisée sauf sur mobilier urbain.
- Zone de publicité restreinte type 1. Elle correspond aux quartiers en zone fortement urbanisée comme Tours Centre, le quartier des fontaines ou de la Bergeonnerie. Les panneaux sur cette zone ne doivent pas dépasser les 6m de haut et un seul dispositif est autorisé si le linéaire de la rue dépasse les 20m. Sa surface ne doit pas être supérieur à 8m².
- Zone de publicité restreinte type 2. Elle définit les entrées de ville et les voies principales de circulation. Ici, les panneaux ne doivent pas dépasser les 6m de haut. Si le linéaire de la rue est

compris entre 20m et 60m l'implantation d'un panneau est possible, entre 60m et 120m, deux panneaux et au-dessus d'un linéaire de 120m, trois panneaux. Ils doivent être espacé d'au moins 60m. Leur surface ne doit pas être supérieure à 12m².

- Zone de publicité restreinte type 3. Elle correspond au quartier pavillonnaire et peu urbain comme une large partie de Tours nord. Un seul dispositif est implantable si le linéaire de la rue dépasse les 30m, pour une hauteur de 6m et une surface maximum est de 12m².
- Zone de publicité restreinte type 4. Elle délimite les voies ferrées et leurs annexes. La hauteur d'un dispositif ne doit pas excéder les 6m, sa surface les 8m² et l'implantation est possible uniquement aux emplacements indiqués par la ville.

La première étape est alors de trouver les terrains de Tours Habitat qui se trouvent dans des zones qui acceptent les panneaux publicitaires.

La seconde est de vérifier si le terrain vaut le coup d'implanter un panneau ou pas. En effet, s'il n'y a pas d'espace pour le dispositif ou alors que le terrain est mal situé cela n'a aucun intérêt de s'y intéresser.

La troisième étape consiste à répertorier les panneaux déjà implantés dans la rue et voir si cela peut être intéressant de faire une demande. En effet, si trop de panneaux sont déjà implantés la mairie risque de refuser l'implantation. De même, si la proposition est proche d'un panneau déjà existant.

La quatrième et dernière étape a pour objectif de sélectionner les emplacements les plus fiables, de vérifier qu'ils sont conformes à toutes les normes imposées et de s'assurer de la visibilité qu'ils vont apporter.

Les emplacements validés

Lorsque j'ai sélectionné les emplacements que je pensais être corrects, je les ai fait valider par Clément MIGNET. Il s'avère que 8 emplacements semblent permettre l'implantation de panneaux.

- Avenue du général de Gaulle en zone 1
- Rue Edouard Vaillant en zone 1
- Rue George Collon en zone 1
- Rue Georges Courteline en zone 1
- Avenue Proudhon en zone 1
- Boulevard Winston Churchill en zone 2
- Avenue Edouard Michelin en zone 3
- Rue Daniel Mayer en zone 2

Toutes ces propositions ont été compilées sur un diaporama que vous pouvez trouver en dans le document annexe Livrables – Livrable n°6**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**. Celui-ci a été envoyé à notre interlocuteur à la mairie en charge de ce type d'opération (Monsieur Arnaud BELLEVILLE). Monsieur BELLEVILLE est toujours en train d'examiner notre demande mais nous a fait comprendre que la politique de la ville actuelle était plus de réduire le nombre de panneaux sur certaines zones. Le dossier est donc pour le moment en suspens dans l'attente de la réponse de monsieur BELLEVILLE.

Etude de menuiseries

Le contexte

Comme expliqué précédemment, Tours habitat se trouve dans une situation où la moindre économie est la bienvenue. Clément MIGNET a donc proposé d'étudier les menuiseries des opérations de Tours Habitat. Jusqu'ici, le lot menuiserie extérieure comprenait la fourniture et la pose de celles-ci. D'après certains collaborateurs, séparer la consultation de la fourniture et la pose permettrai de faire des économies conséquentes. En effet, les entreprises qui fournissent les deux services prennent une marge supplémentaire sur la fourniture. L'idée de cette étude est de voir si cela est possible déjà d'un point de vue juridique mais aussi de voir si la création d'un catalogue de menuiseries types, sur

lequel s'inspirerait les architectes pour les futures constructions de Tours Habitat, est possible. Si cela est possible, alors Tours Habitat passera un contrat avec un fournisseur pour plusieurs années pour un nombre de menuiseries définit à l'année.

L'étude

Afin de créer un échantillon de menuiserie extérieures exploitable, j'ai collecté les devis des lots menuiseries extérieures des constructions neuves de Tours Habitat sur les 6 dernières années et celles en cours. Trouver les devis des plus récents est assez simple car ils se trouvent dans la base de données de l'entreprise. Pour les plus anciens (bâtiments livrés avant 2014), ils sont sous format papier qu'il faut aller chercher aux archives. En tout, j'ai collecté les devis de 13 opérations dont 9 livrées les années précédentes et 4 en cours de construction. Par la suite, il a fallu reporter les données sur un document Excel car les devis ne sont pas exploitables directement. J'ai donc créé une feuille par année et reporter dessus le type de menuiserie (fenêtre, porte-fenêtre, porte), les dimensions, le nombre, le matériau de fabrication et le prix par opération. Au total j'ai travaillé sur un échantillon de 2035 menuiseries dont 1286 fenêtres, 606 portes fenêtres et 143 portes.

Certains devis étaient plus faciles que d'autres à exploiter car ils étaient mieux détaillés et rédigés. Certains précisaient à peine le type de menuiserie ce qui a rendu leur étude compliquée. Dans les cas où, je ne pouvais vraiment rien en tirer je les ai exclus.

Les résultats

J'ai tenté de tirer le maximum de conclusions avec les informations que j'avais. Tout d'abord d'un point de vue juridique, nous avons découvert que ce type de pratique est possible si le fournisseur joue uniquement le rôle de fournisseur et ne vient pas s'immiscer dans le chantier. La deuxième condition est d'avoir un catalogue complet qui permet au poseur d'avoir toutes les informations techniques qui lui permettent d'émettre un avis favorable ou défavorable à la pose de ces fournitures.

D'un point de vue plus technique, l'étude à monter qu'en moyenne sur une année Tours Habitat utilise 5 menuiseries par logement. Un ratio menuiserie par logement a été fait et celui-ci montre que les constructions de maisons individuelles demandent plus de menuiserie que des logements collectifs. Les fenêtres sont la menuiserie la plus utilisée (63%) suivi des portes fenêtres (30%) puis des portes. J'ai ensuite tenté de trouver des dimensions types pour chaque type de menuiserie. Les fenêtres sont plus difficiles à exploiter car leurs dimensions ne sont pas normalisées. Elles peuvent prendre n'importe quelles dimensions en fonction des souhaits de l'architecte. Cependant, l'étude a montré qu'il y avait plus souvent des grandes fenêtres (60% entre 1,5m et 2,2m de hauteur) mais peu larges (63% en 0,9m et 1,5). Les dimensions des portes sont plus normalisées et donc plus facile à exploiter, 80% des portes ont une hauteur comprise entre 2,05m et 2,15m et en ce qui concerne la largeur 60% sont entre 0,9m et 1,15m. En ce qui concerne les portes fenêtres, dans ce cas-là aussi les dimensions sont plus normalisées 66% ont une hauteur comprise en 2,1 et 2,3m. La largeur elle dépend du nombre de vantaux, par exemple si la porte fenêtre a un seul vantail alors sa largeur sera de 0,9m à peu près, si c'est deux vantaux elle sera de 1,8m et dans le cas de trois, 2,7m. L'étude montre que 50% des portes fenêtres ont un seul vantail, 30% en ont deux et 20% trois. Les graphiques récapitulatifs et la présentation de l'étude se trouvent dans le document annexe Livrables – Livrable n°7.

Dans un second temps j'ai tenté de trouver les raisons des variations de prix des menuiseries. La première raison apparente est la dimension. Les graphiques dans le document annexe Livrables – Livrable n°7 montrent que le prix évolue linéairement en fonction de la surface de la menuiserie. Le deuxième point est le type de menuiserie. Pour les mêmes dimensions et matériaux, deux menuiseries de types différents n'auront pas le même prix. Les portes sont les plus chères probablement à cause de leur composition faite pour être très résistante. Les fenêtres sont moins chères que les portes fenêtres sauf dans le cas où les fenêtres sont des ensembles composés (une fenêtre sur allège). Le troisième facteur, est le matériau qui compose la menuiserie. Les plus chères sont en aluminium, ensuite en bois et les moins chères sont en pvc. Le problème avec les menuiseries bois c'est qu'elles

doivent être entretenues régulièrement si on veut qu'elles conservent leur propriété et esthétique. Je suis actuellement en cours d'étude du coût de cet entretien pour compléter l'étude. Le dernier facteur que j'ai décelé concerne les volets. D'abord le matériau (aluminium ou pvc) de celui-ci crée une variation d'environ 20€. Si le volet est motorisé avec une commande filaire il y aura une différence de 80€ avec le volet manuel et si la commande est radio la différence est de 150€. Les derniers points qui font varier le prix mais sur lesquels je n'ai pas pu trouver beaucoup d'informations, car tous les fournisseurs ne les précisent pas, sont la différence de couleur et les caractéristiques du vitrage.

Cette étude a été présentée au DDA (Direction Développement Aménagement) et Monsieur MIGNET m'a demandé de la compléter avec l'étude du prix d'entretien des menuiseries extérieures en bois et de comparer les prix des fournitures plus la pose au prix uniquement des fournitures. Pour l'étude des entretiens j'ai récupéré les devis et pour la comparaison de prix j'ai consulté des entreprises pour qu'elles me fournissent un devis. Ces études sont actuellement en cours de réalisation.

Les conclusions que j'ai réussies à dégager semblent prometteuses sur l'avenir de cette étude et sur la possible réussite de la création d'un catalogue avec un fournisseur.

Recherches

Dans le cadre de mon stage et afin d'augmenter mes connaissances personnelles et celle de Tours Habitat j'ai eu l'occasion de réaliser des recherches sur les thèmes suivant :

- Les habitats connectés - le document annexe Livrables – Livrable n°8**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**
- Le recyclage des déchets de chantier - le document annexe Livrables – Livrable n°9
- Les salles de bain en préfabriquées - le document annexe Livrables – Livrable n°10***Erreur ! Source du renvoi introuvable.***

Comme je l'ai déjà expliqué, pour un maître d'ouvrage être à l'affut de la moindre évolution technique peut-être un avantage majeur.

Conclusion

Le montage d'opération suit les mêmes règles pour toutes les opérations, cependant aucune opération ne se ressemble. Chacune a ses caractéristiques techniques, environnementales, ses contraintes et ses atouts. Il est possible de trouver des similitudes mais jamais deux pareilles c'est ce qui fait tout l'intérêt de ce travail.

Dans l'aménagement, surtout en tant que maître d'ouvrage il faut savoir rester averti des évolutions techniques, c'est pourquoi la recherche fait aussi parti du métier. Se renseigner sur le fonctionnement et la réussite de certaines installations permet de pouvoir expérimenter sans la moindre connaissance. Il est important d'être toujours dans cette optique d'évolution que cela soit en terme de personnel ou professionnel pour augmenter la qualité du travail fournit et rendu.

Mon expérience chez Tours Habitat est très positive, je me suis bien intégrée dans l'équipe et mes supérieurs sont satisfais de mon travail. C'est d'ailleurs pourquoi un CDD pour la période d'été m'a été proposé pendant lequel je vais pouvoir continuer mes études en cours et augmenter mon expérience dans le montage d'opérations. J'ai acquis en maturité professionnelle et j'ai réalisé l'importance de l'apprentissage constant. J'ai eu l'occasion d'interagir avec plusieurs personnes, notamment sur les chantiers, et d'augmenter mes connaissances techniques sur la construction du bâtiment ce qui est très valorisant et intéressant.

Cependant, le début était un peu compliqué. Il a fallu rentrer dans les différentes opérations, comprendre les contextes et les enjeux ce qui était compliqué. De plus, il m'a fallu un petit temps d'adaptation pour gagner en autonomie et travailler sur un sujet avec peu d'informations de départ données.

Cette expérience m'a appris l'importance du travail en groupe. En effet, chez Tours Habitat, tous les services interagissent entre eux, échangent des informations et des connaissances. Cela m'a aussi appris que lorsqu'une mission plait moins qu'une autre il faut la faire pour le bien de tout le monde. De plus, j'ai gagné en autonomie et compris qu'il fallait creuser au maximum les choses même si cela n'était pas demandé.

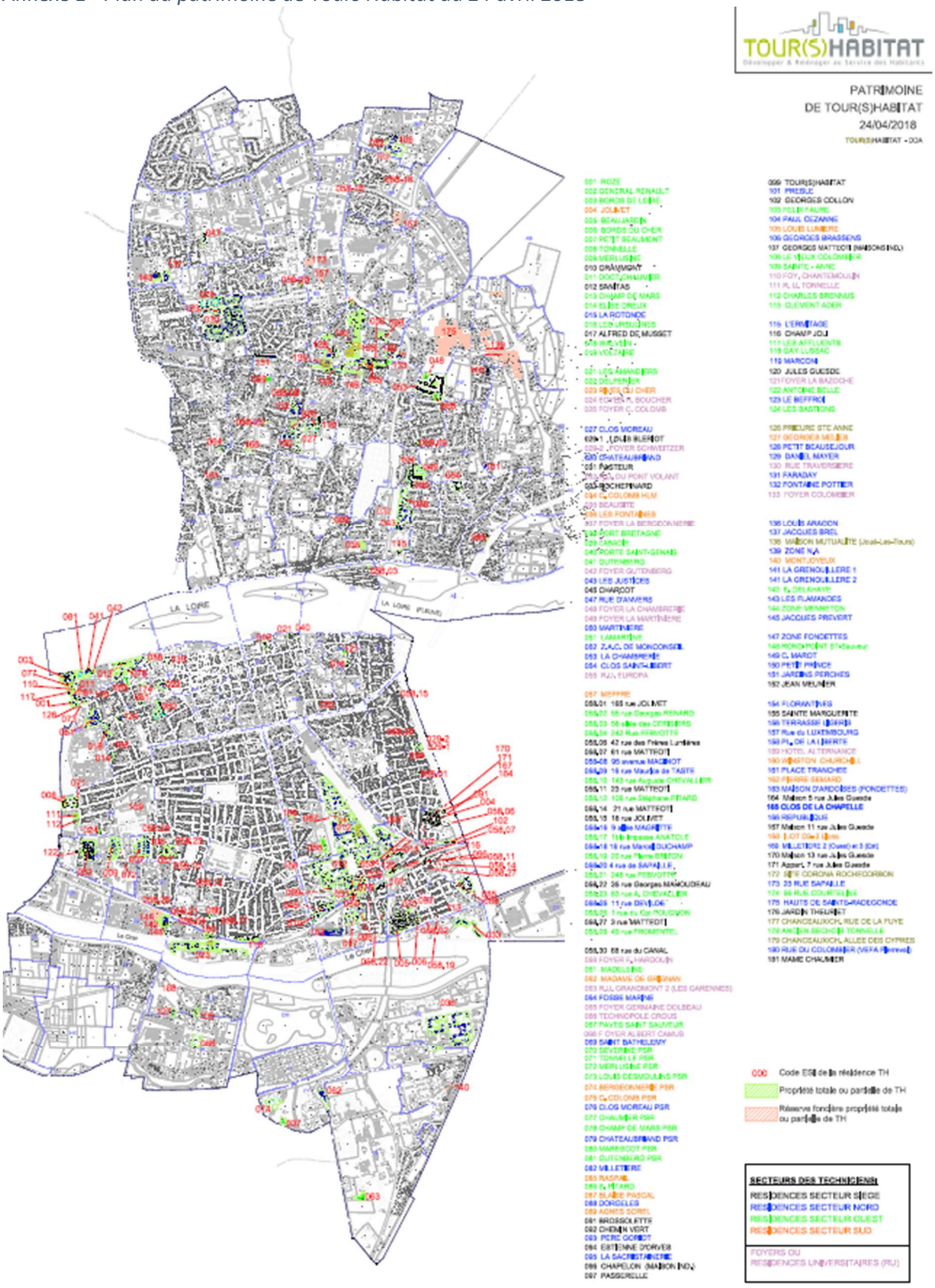
Une carrière professionnelle dans ce corps de métier est envisageable. Il est synonyme de responsabilité, d'évolution et de travail varié qui sont des critères, d'après moi, indispensables.

Lexique

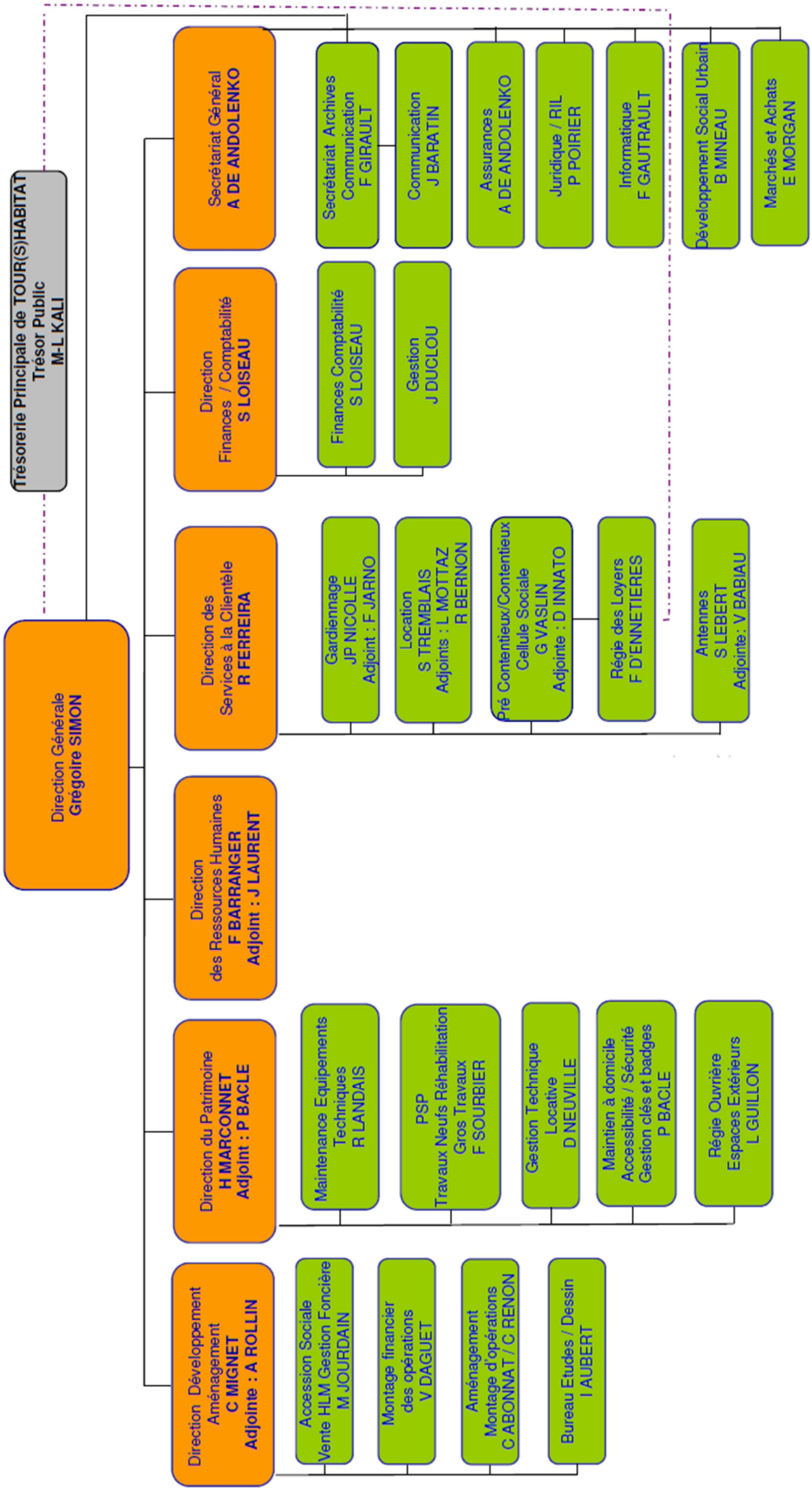
1. PLUS (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) : financement qui permet d'obtenir un logement au loyer d'ordre de 6.04€/m².
2. PLAI (Prêt Locatif à Usage Social) : financement qui permet d'obtenir un logement au loyer d'ordre de 5.1/m².
3. PLS (Prêt Locatif Social) : financement qui permet d'obtenir un logement au loyer d'ordre de 8.10€/m².
4. SRU : Solidarité et renouvellement urbain
5. OPH : Office public de l'habitat
6. EPIC : Etablissement public à caractère industriel et commercial
7. OPHBM : Office public de l'habitat bon marché
8. CA : Conseil d'administration
9. CAF : Caisse d'allocations familiales
10. DDA : Direction développement et aménagement
11. MOP : Maîtrise d'ouvrage public
12. PLU : Plan local d'urbanisme
13. POS : Plan occupation des sols
14. PPRI : Plan de prévention des risques inondations
15. ISP : Indice de surface de plancher
16. ZAC : Zone d'aménagement concerté
17. SHOB : Surface hors œuvre brut
18. PRP : Plan de revient prévisionnel
19. OPC : Ordonnance, pilotage et coordination
20. CROUS : Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
21. RT2012 : Règlementation thermique 2012
22. RT2012-10%/20% : Règlementation thermique 2012 moins 10%/20%
23. ABF : Architecte des bâtiments de France
24. PLH : Plan local de l'habitat
25. CCAP : Cahier des clauses administratives Particulières
26. VEFA : Vente d'un logement en l'état futur d'achèvement
27. PSLA : Prêt social location-accession
28. LA : Location-accession
29. ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
30. NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain
31. CPER : Contrats de plan Etat-Région
32. CRST : Contrat Régional de Solidarité Territorial
33. DICT : Déclaration d'intention de commencement de travaux

Annexes

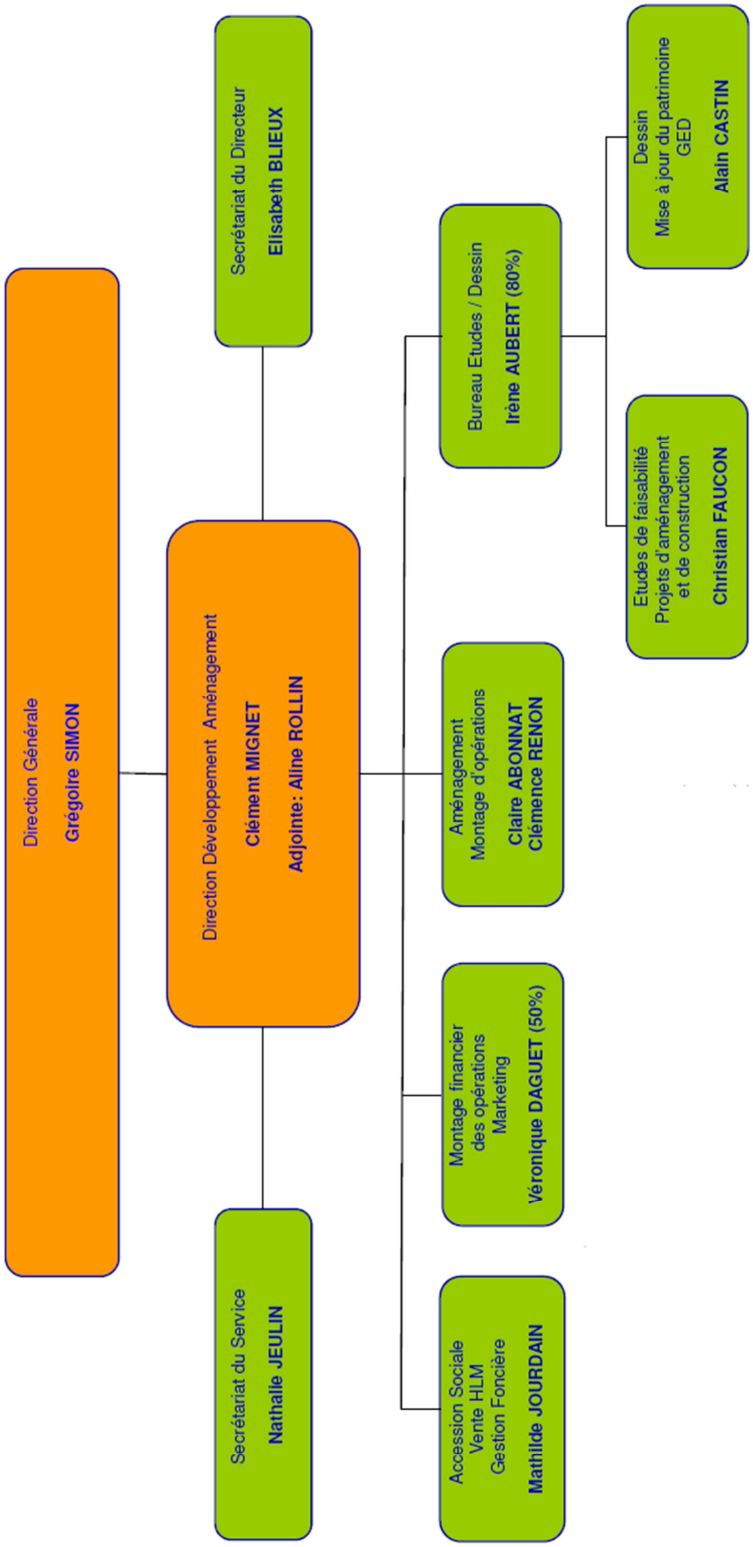
Annexe 1 - Plan du patrimoine de Tours Habitat au 24 avril 2018



Annexe 2 - Organigramme général de Tours Habitat



Annexe 3 - Organigramme de la Direction Développement Aménagement



Annexe 4 - Exemple d'un Prix de Reviens Prévisionnel

OPERATION D'ACQUISITION - AMELIORATION de 8 à 10 logements
et OPERATION DE CONSTRUCTION d'UNE EXTENSION d'environ 15 logements
financement PLS, PLU, PLAI

date de mise à jour 13/01/2017

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL

174 - Immeuble 56 rue Courteline - TOURS
(ancien groupe scolaire Jean Macé)

avancement : **étude de faisabilité**

certification environnementale **OUI**

Label énergétique **A-A : BBC effinergie 2009** **CN : RT 2012 -10% a minima**

	acq am	neuf	total opération
nb de logements	*10,00*	*15,00*	*25,00*
surface terrain			831,00
emprise bâti	177,00	321,60	498,60
SDP sans abattement	681,84	820,08	1501,92
SDP PC (après abattement)			*1501,92*
SHOB logements			
Shab	592,90	697,07	1289,97
SU (m²)	*658,78*	*774,52*	*1433,30*

		clés de répartition ou taux	acquisition amelioration	construction neuve (extension)	TOTAL
CHARGES FONCIÈRES					
Terrain		€/m² SDP	552 992,00	82 008,00	635 000,00
Démolition			0,00	0,00	0,00
Branchements			7 500,00	7 500,00	15 000,00
Taxes d'urbanisme (TA - PFAC)			*4 000,00*	*6 000,00*	*10 000,00*
Sondages			*0,00*	*0,00*	*0,00*
Réaménagement des *espaces publics avoisinants*			0,00	34 000,00	34 000,00
TOTAL :	**25%** (part du TDC HT)	**538,00** €/m² SHAB	564 492,00	129 508,00	694 000,00
BÂTIMENT cout de constr/m² SHAB					
1500 € /m² SHAB (CN)				1 045 602,00	1 045 602,00
850 € /m² SHAB (AA)			503 965,00		503 965,00
TOTAL :	**56%** (part du TDC HT)	**1 201,24** €/m² SHAB	503 965,00	1 045 602,00	1 549 567,00
Coût de travaux y compris VRD-espaces verts	**56%** (part du TDC HT)	**1 201,24** €/m² SHAB	*503 965,00*	*1 045 602,00*	*1 549 567,00*
HONORAIRES ET DIVERS		**clé**	**0,33**	**0,67**	**1,00**
Architecte	Taux MOE (%)	10,00%	50 396,50	104 560,20	154 956,70
options complémentaires loi MOP			8 000,00	2 000,00	10 000,00
Frais de concours	par équipe	1	0,00	0,00	0,00
Contrôle technique	Taux CT (%)	1,20%	6 047,58	12 547,22	18 594,80
S.P.S.	Taux SPS (%)	0,50%	2 519,83	5 228,01	7 747,84
OPC	Taux OPC (%)	0,80%	4 031,72	8 364,82	12 396,54
Chantier propre	Taux CP (%)	0,50%	2 519,83	5 228,01	7 747,84
Publicité repro		0,70%	3 527,76	7 319,21	10 846,97
Certification environnementale	par lgt	500	*5 000,00*	*7 500,00*	*12 500,00*
Assurances	Taux DO (%)	1,00%	5 039,65	10 456,02	15 495,67
Géomètre			0,00	0,00	0,00
Divers et aléas	Taux D&A (%)	13,0%	65 515,45	135 928,26	201 443,71
TOTAL :	**16%** (part du TDC HT)	**350,19** €/m² SHAB	152 598,31	299 131,75	451 730,06
REVISIONS DE PRIX	Taux rév (%)	3,0%	*15 118,95*	*31 368,06*	*46 487,01*
MONTANT TOTAL H.T.	**98%** (part du TDC HT)	**2 125,47** €/m² SHAB	**1 236 174,26**	**1 505 609,81**	**2 741 784,07**
Conduite d'opération	1,5%travaux + 8*VB VB 2016 NEUF COLL VB 2016 NEUF INDIV	 1 305 1436	*17 351,48*	*26 124,03*	*43 475,51*
MONTANT TOUTES DEPENSES CONFONDUES H.T. *(TDC H.T.)*	**100%** (part du TDC HT)	**2 159,17** €/m² SHAB	**1 253 525,73**	**1 531 733,84**	**2 785 259,57**
T.V.A.		5,5% 20,0%	68 943,92	84 245,36	153 189,28
MONTANT T.T.C.		**2 277,92** €/m² SHAB	**1 322 469,65**	**1 615 979,21**	**2 938 448,85**
ratio TDC €HT/m² SHAB :			**2114**	**2197**	**2159**
ratio Travaux €HT/m² Shab :			850	1500	**1201**

correspond au coût de travaux prévisionnel à indiquer dans le contrat de MOE

(diag)
sans objet ici

VB 2016 A-A COLL	1224
VB 2016 A-A INDIV	1305

convention d'écriture :
italique = estimation
rouge = à vérifier/mettre à jour

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

FICHE MARCHE
MAITRISE D'OEUVRE

Maître d'Ouvrage : ☒ TOURS HABITAT ☐ Autre : .....

Affaire (Intitulé exact) : Résidence COUVRAT-DESVERGNES - Réhabilitation de 46 logements à Tours .....
Personne responsable de l'affaire (TOURS HABITAT) : Aline ROLLIN.....
Chargé d'opérations désigné : Clémence CONTY/ Claire ABONNAT……

A remplir par le Service Comptabilité-Finances

Date,
Signature

CODE(S) OPERATION : …186C01…….

Imputation budgétaire : …P3133……..

BUDGET :
Estimation opération (toutes dépenses confondues) : 4 138 000 € HT

Estimation part-Travaux : 2 000 000 € HT (contre chiffrage en cours)

Estimation Maîtrise d'œuvre : 113 000 € HT (6%) + 20000€ OPC (1%) + 7000€ mission complémentaire, MOE ou architecte

Mode de Financement : …PLAI…(acquisition – amélioration)

Répartition financière à prévoir dans le contrat : …non

Taux de TVA : ☒ 20% ☐ 10% ☐ 5,5% amélioration énergétique ☐ Exonéré

Opération à réaliser par tranche : ☒ non ☐ oui : définition des tranches
Tranche ferme
……
Tranche optionnelle……

Composition équipe maîtrise d'œuvre :

☒ Architecte(s) Mandataire (**qualité d'architecte obligatoire**) ou ☒ Maitre d'œuvre – Bureau d'Etudes (Mandataire) les 2 possibilités sont ouvertes

☒ Economiste
☐ BET Structure
☒ BET Fluides
☒ BET thermique
☐ BET acoustique
☐ BET VRD
☐ HQE
☐ Paysagisme
☒ autres : architecte d'intérieur ou architecte

Conditions particulières pour l'exécution du marché : ..... REHABILITATION

☒ Obligation de proposer une opération avec un niveau de consommation en énergie primaire HPE 150 inférieure à 150 kwh/m² shon (méthode de calcul THCE-ex) ainsi qu'un gain en énergie primaire > 100kWh/m².an ou BBC rénovation (Cep<80kWh/m².an)

☒ Information aux locataires sur les pratiques et usages associés aux techniques mises en œuvre

☐ Certification Patrimoine Habitat profil Rénovation énergétique

---

Groupement :

☐ conjoint ☐ solidaire

☒ **interdiction** à un même prestataire d'être mandataire de plus d'un groupement pour un même marché

aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant à la fois :

- en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements
- ~~en qualité de membres d'un ou plusieurs groupements~~

La composition du groupement ne peut être modifiée entre la remise des candidatures et la date de signature du marché

Délai d'exécution de la mission (compris parfait achèvement) : 38. Mois
Date prévisionnelle de démarrage de la mission : juillet 2018……..….
Date prévisionnelle de démarrage des travaux : juin 2019
Durée prévisionnelle des travaux : 14 mois

PROCEDURES

Si < 5.000 € HT :

☐ Consultation directe

Entre 5.000 € HT et 25.000 € HT :

☐ Demande de 3 devis

Entre 25.000 € et **221 000 € HT (seuil en vigueur au 1er janvier 2018)**

☐ Procédure adaptée ouverte
☒ Procédure restreinte
Nombre minimal de candidats : 3
Nombre maximal de candidats :

Négociations : ☐ OUI obligatoire (nbre limite de candidats admis :) ☐ NON

☒ Se réserver la possibilité de négocier (nbre limite de candidats admis : 3)

Si négociations, indiquez le délai dans lequel il faut prévoir ces négociations à compter de la date de remise des offres :…15….jours calendaires

Si > **221.000 € HT (seuil en vigueur au 1er janvier 2018)**

☐ Concours
☐ Procédure concurrentielle avec négociation – Article 25-II 3° du Décret 2016-360 du 25 mars 2016 : le Pouvoir Adjudicateur peut avoir recours à une telle procédure lorsqu'il passe un marché public qui a pour unique objet des prestations de conception ou qui en comporte. Nombre minimal de candidats : 3

☐ Appel d'offres (ouvert ou restreint) - en appel d'offres restreint, le nombre minimum de candidats est de 5
☐ Dialogue compétitif - Nombre minimal de candidats : 3

ORGANE DE PUBLICATION

☐ Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) – *Obligatoire pour toute consultation* > **221.000 € HT (seuil en vigueur au 1er janvier 2018)**

☒ La Nouvelle République (Département 37) - Autre département (41-45-36-79-86) : ……..
☐ Le Moniteur Publication papier – Publication internet (rayer la mention inutile)
☐ Autre : ……..

Publicité et DCE mis en ligne sur la Plateforme www.achatpublic.com

PLANNING DE LA CONSULTATION – Service des Marchés

	Procédure adaptée Délais conseillés		CONCOURS RESTREINT	PROCEDURE CONCURRENTIELLE AVEC NEGOCIATION	APPEL D'OFFRES		DIALOGUE COMPETITIF
	OUVERTE	RESTREINTE			OUVERT	RESTREINT	
Envoi à la publication	16/04						
Délai minimal de réception candidatures	28 jours (pas obligatoire mais délai raisonnable à respecter)	21 jours (pas obligatoire mais délai raisonnable à respecter)	30 jours	30 jours	35 jours ou 30 jours si les candidatures et les offres sont ou peuvent être transmises par voie électronique	30 jours	30 jours
Ouverture des candidatures		CT sem 19	CT	CT			
Examen des candidatures		sem 20-21					
Sélection candidats		CT sem 22	Avis motivé du JURY	Avis CAO		Avis CAO	Avis CAO
Envoi DCE aux candidats sélectionnés		Sem 23					
Délai remise offres		28 jours (pas obligatoire mais délai raisonnable à respecter)	30 jours	30 jours ou (25 jours si les offres sont ou peuvent être transmises par voie électronique)		30 jours	Pas de délai imposé (délai raisonnable à respecter)
Commission ouverture offres	CT sem 20	CT	CT	CT			
Négociations	Sem 23						
Choix offre	P.A. Sem 25	P.A.	Choix du lauréat par le P.A. au vu des PV et après avis du jury Marché négocié sans pub ni mise en concurrence (art 30 Décret 2016-360)	CAO	CAO	CAO	CAO

Délai recours	**16 jours**	**16 jours**		**16 jours**	**16 jours**	**16 jours**	**16 jours**
Notification	**2/07**						

Répartition des honoraires de Maitrise d'œuvre			
Missions	Réhabilitation	Remplacement de composants	Construction neuve
ESQ	5 %	/	5 %
APS	10 %	15 %	10 %
APD	10 %	15 %	15 %
PRO	10 %	10 %	10 %
ACT	10 %	10 %	10 %
VISA	5 %	5 %	5 %
EXE	15 %	/	15 %
DET	25 %	30 %	20 %
AOR	10 %	15%	10 %

DETAIL DE LA MISSION :

☐ Sélection des éléments de mission (cf aide en page 9) :

	Code élément mission	Intitulé mission		Part % marché (cf répartition proposée en dernière page)	Date de démarrage	DELAI EXECUTION
☒	DIA	Diagnostic		10%	02 juillet 2018	4 semaines
☐	EP	Etudes préliminaires				
☐	ESQ	Esquisse				
☐	APS	Avant-projet sommaire				
☐	APD	Avant-projet définitif				
☒	AVP	Avant-projet		15%	10 septembre 2018	8 semaines
☒	PC	Permis de construire (PC) ou déclaration préalable (DP)		5%	Pendant la phase AVP (avant le 30 octobre 2018)	
☒	PRO	Etudes de projet		10%	26 novembre 2018	4 semaines
☒	ACT	Assistance pour la passation des contrats de travaux	DCE complet	10%	21 janvier 2019	3 semaines
			1er rapport d'analyse des offres		A compter de la date d'ouverture des offres ou remise des offres ; 15 mars 2019	2 semaines
			Rapport final (dans le cas de négociations éventuelles)		à compter de la réception des offres finales :	1 semaine
			Mise au point des marchés de travaux et constitution du dossier marché		A compter de l'attribution des marchés de travaux : 30 avril 2019	2 semaines

☒	EXE	Etudes d'exécution : chauffage/ventilation	5%	1ère phase / PRO : 26 novembre 2018 2nde phase / préparation de chantier : juin 2019	4 semaines 3 semaines
☒	VISA	Examen de conformité - visa	10%	Juin 2019	14 mois
☒	DET	Direction de l'exécution des contrats de travaux	25%	Juin 2019	14 mois
☒	OPC en PSE	Ordonnancement, pilotage et coordination de chantier	forfait	Novembre 2018	8 mois +14 mois + 12 mois
☒	AOR	Assistance lors des opérations de réception	10%		13 mois

NOTA : en cas d'études d'exécution partielles, il est nécessaire de préciser les corps d'état faisant l'objet d'études d'exécution par la MOE

☒ Etudes d'exécution / Visa

		EXE totales	EXE partielles	Etudes de SYNTHÈSE	Participation cellule SYNT	VISA *	Documents à remettre
❑	MOE	x		x			a), b), c), d)
	Entreprises						
☒	MOE		x	x		x	d) et a), b), c) partiels
	Entreprises		x				
❑	MOE			x		x	c), d)
	Entreprises	x					
❑	MOE				x	x	d) partiel et c)
	Entreprises	x		x			

* VISA par la maîtrise d'œuvre des études d'exécution et/ou de synthèse établies par les entreprises
a) plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier
b) devis quantitatif détaillé
c) actualisation du calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lots ou corps d'état
d) études de synthèse

Missions complémentaires :

			Date de démarrage	Délai d'exécution	Autre : (à préciser)
☐	SYNT	Etudes de synthèse			
☐	STD	Simulation thermique dynamique			
☐	EAE	Etudes d'approvisionnement énergétique			
☐	ET	Etudes thermiques			
☐	SSI	Coordination SSI (Système de Sécurité Incendie)			

Prestations supplémentaires éventuelles : ☐ NON
☒ OUI – Description des PSE :……
1/OPC : cf cdc accord cadre

Variantes libres : ☒ Non ☐ Oui – Description des exigences minimales à respecter :……
Variantes imposées : ☒ Non ☐ Oui – intitulé des variantes imposées :

Critères :

CANDIDATURES :

Critères	Justificatifs
1. QUALITE ET PERTINENCE DES REFERENCES (DE PREFERENCE ACHEVEES OU EN COURS D'EXECUTION) PROPOSEES	▪ présentation de références comparables réalisées ou en cours de réalisation, illustrée par des photos. Caractéristiques des opérations indiquées (objet, lieu, état d'avancement ou date livraison, maître d'ouvrage, montant des travaux, mission réalisée) (tableau de présentation en annexe)
2. COMPETENCES, EXPERIENCES ET MOYENS DE L'EQUIPE EU EGARD A LA NATURE ET A LA COMPLEXITE DU PROJET	▪ composition de l'équipe : rôle et la spécificité de chacun des cotraitants eu égard aux phases de la loi MOP et aux travaux projetés.(tableau en annexe)

JUGEMENT DES OFFRES

Critères	Détail des sous-critères et de leur pondération	Pondération
Prix	La notation de l'offre du candidat (i) selon le critère de prix sera effectuée à l'aide de la formule suivante : N (i) = 10 * (P (m) /P (i)) Dans laquelle : N (i) est la note attribuée à l'offre de prix du candidat (i); P (i) est le prix de l'offre du candidat (i); P (m) est le prix de l'offre la moins disante	5
Valeur technique	**<u>Exemple donné à titre indicatif</u>** : NOTE SUR 10 pondérée	5
	(cadre de rendu du mémoire technique en annexe) - L'organisation de l'équipe, l'identification d'intervenants dédiés à chaque mission, leurs qualifications et leurs expériences - La proposition d'organisation des études - La méthodologie d'organisation du chantier en site occupé, les moyens dédiés au suivi de chantier, - La maitrise des enjeux environnementaux, de performance énergétique,	NOTE SUR 10 3 pt 2 pts 3 pts 2 pts
Délai		

Délai de validité des offres : **120 jours**

Visite des lieux obligatoire : ☐ Non ☒ Oui Si oui, Date et heure : 15 jours après la pub avec Mme Conty……..
Adresse du Rendez-vous : à l'angle de la rue Georges collon et du passage andré Rouxel……..

Clause d'assistance à la constitution des dossiers de CEE/~~dégrèvement de TFPB~~ ☐ Non ☒ Oui

Marchés susceptibles d'être passés ultérieurement prévus : ☒ Non ☐ Oui

Réception des documents d'études :
Par dérogation à l'article 26, dernier alinéa du CCAG PI, la décision par le maitre d'ouvrage de réception, d'ajournement, de réception avec réfaction ou de rejet des documents d'études doit intervenir avant l'expiration d'un **délai de 3 mois. A titre indicatif : (DDA : 3 mois) – (Patrimoine : 1 mois)**
Si cette décision n'est pas notifiée au titulaire dans le délai indiqué ci-dessus, la prestation est considérée comme reçue (acceptation tacite).

Forme de PRIX :

☐ Ferme
☐ actualisable
☒ révisable (formule) ☒ 0.15 + 0.85 ING ou ☐ 0.125 + 0.875 ING
☐ révisable (sur référence)

Passage au forfait définitif de rémunération

La rémunération provisoire devient définitive lors de l'acceptation par le maître d'ouvrage de l'APD et de l'engagement du maître d'œuvre sur l'estimation prévisionnelle définitive des travaux.

Pour passer de la rémunération provisoire à la définitive, les parties conviennent de retenir l'une des méthodes suivantes :

- ☐ Libre négociation
- ☐ Dans le cas où la rémunération est calculée au temps à passer :

  Le montant définitif de la rémunération des éléments de mission postérieurs à l'APD est négocié en fonction de leur durée estimée et de leur complexité induites par le coût prévisionnel des travaux sur lequel s'engage le maître d'œuvre. Ce montant prend en compte l'éventuel surcoût de l'assurance du maître d'œuvre lié à l'augmentation du coût des travaux.
  Le montant de la rémunération des éléments de mission antérieurs à l'engagement du maître d'œuvre est définitif.

☒ Dans le cas où la rémunération est calculée au pourcentage, application de la formule suivante :

Montant définitif de la rémunération = estimation définitive du coût prévisionnel des travaux **x** taux de rémunération

Pénalités ☒ retard dans la présentation des documents : 1/100e élément mission / jour retard

☒ vérification projet décompte mensuel : 1/500e du montant de l'acompte de travaux

☒ vérification projet décompte final : 1/1.000e du montant du marché de travaux considéré (y compris modifications éventuelles)

☒ retard instruction du mémoire de réclamation 300 € / jour de retard

☒ pénalités pour dépassement du seuil de tolérance :

Montant de la pénalité = (coût de référence – seuil de tolérance) x …10….% (*taux de pénalité*) *(à titre indicatif : 10%)*

NOTA BENE : conformément à l'article 30.II du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993, le montant de cette pénalité ne pourra excéder 15% du montant de la rémunération des éléments de mission postérieurs à l'attribution des marchés de travaux

+pénalités en phase de réception (cf vu ensemble sur Chaumier accession)

☐ Taux tolérance sur coût prévisionnel des travaux : 2%

☐ Taux tolérance sur coût réalisation : 3%

INTERVENANTS :

☐ Programmiste

☐ Autres assistants éventuels du maître d'ouvrage

☐ Géomètre

☐ Société de reconnaissance des sols

☒ Contrôleur technique, si oui, détail des missions :……

☒ Coordonnateur SPS

☒ Coordonnateur OPC

☐ Contrôleur (dispositif de lutte contre le travail illégal)

Périodicité paiement :

		Eléments de missions	Support	Nombre exemplaires	PERIODICITE PAIEMENT
☐	DIA	Diagnostic	Papier, PDF, DWG	1	Achèvement et réception
☐	EP	Etudes préliminaires	Papier, PDF, DWG	1	Achèvement et réception
☐	ESQ	Esquisse	Papier, PDF, DWG	1	Achèvement et réception
☐	APS	Avant-projet sommaire	Papier, PDF, DWG	5	Achèvement et réception
☐	APD	Avant-projet définitif	Papier, PDF, DWG	5	Achèvement et réception
☐	AVP	Avant-projet	Papier, PDF, DWG	5	Achèvement et réception
☐	PC	Permis de construire (PC) ou déclaration préalable (DP)	Papier, PDF, DWG	5	A la remise du dossier : 50% A l'obtention : 50%

☐	PRO	Etudes de projet	Papier, PDF, DWG	2	Achèvement et réception
☐	ACT	Assistance pour la passation des contrats de travaux	Papier, PDF, DWG	2 DCE 10 rapports d'analyse 1 dossier marché	- réception DCE : 50% - remise rapport analyse : 30% - après mise au point marchés : 20%
☐	EXE	Etudes d'exécution	Papier, PDF, DWG	2	- 80% production plans, DQE - 20% production plans complém.
☐	VISA	Examen de conformité - visa	Papier, PDF, DWG	1	- au prorata de l'avancement mission
☐	DET	Direction de l'exécution des contrats de travaux	Papier, PDF	1	- fonction avancement : 80% - réception décompte définitif : 20%
☐	OPC	Ordonnancement, pilotage et coordination de chantier	Papier, PDF, DWG	2	1 - A l'issue de la période de préparation des travaux : **10%** 2 - Pendant le déroulement des travaux (réunions de coordination, contrôle périodique de l'avancement) : **75%** (répartis mensuellement sur la durée des travaux) 3 - A l'achèvement du chantier (réception, démontage et repliement du chantier) : **15%**
☐	AOR	Assistance lors des opérations de réception	Papier, PDF, DWG	3	- à l'issue OPR : 55 % - remise DOE : 10% - achèvement levée réserves : 15% - fin délai parfait achèvement : 20%

Article 1 - Acheteur

Le pouvoir adjudicateur :

TOURS HABITAT OPH
1 rue Maurice Bedel
CS 13333
37033 TOURS CEDEX 1
Téléphone : 02.47.60.13.00
Télécopie : 02.47.60.13.99
Site internet : www.tours-habitat.fr
Profil acheteur : www.achatpublic.com

Article 2 - Objet de la consultation

2-1-Objet du contrat

La consultation porte sur les prestations suivantes :

Résidence Couvrat-Desvergnes à TOURS - Mission de maitrise d'oeuvre pour les travaux de réhabilitation de 46 logements

La présente consultation s'adresse à un maitre d'oeuvre ou une équipe de maitrise d'oeuvre disposant de compétences en matière d'architecture (architecte ou architecte d'intérieur), d'économie de la construction, ingénierie thermique et ingénierie fluides.

Opération avec un niveau de consommation en énergie primaire HPE 150 inférieure à 150 kwh/m² shon (méthode de calcul THCE-ex) ainsi qu'un gain en énergie primaire > 100kWh/m².an ou BBC rénovation (Cep<80kWh/m².an).

Coût prévisionnel des travaux : 2 000 000 € HT

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : Juin 2019

Les prestations relèvent de la catégorie 2 au sens du Code du travail (Loi n° 93-1418 sur 31 décembre 1993). Type

Références à la nomenclature européenne (CPV) :

Objet principal :

71240000-2 : Services d'architecture, d'ingénierie et de planification

A titre indicatif, les prestations seront exécutées à partir du 02-07-2018.

2-2-Procédure de passation

La consultation est passée par Procédure adaptée en application de l'article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

2-3-Forme du contrat

La consultation donnera lieu à un marché ordinaire.

Article 3 - Dispositions générales

3-1-Décomposition du contrat

3-1-1-Lots

Le marché fait l'objet d'un lot unique pour le motif suivant : Impossible d'identifier des prestations distinctes.

3-1-2-Phases

Le marché est divisé en 9 phases définies comme suit :

Phase N° 1 : Diagnostic
Phase N° 2 : Avant-projet
Phase N° 3 : Permis de construire (PC) ou déclaration préalable (DP)
Phase N° 4 : Etudes de projet
Phase N° 5 : Assistance pour la passation des contrats de travaux
Phase N° 6 : Etudes d'exécution partielles (Chauffage/ventilation)
Phase N° 7 : Examen de conformité-visa
Phase N° 8 : Direction de l'exécution du contrat de travaux
Phase N° 9 : Assistance lors des opérations de réception

Mission complémentaire : Information aux locataires sur les pratiques et usages associés aux techniques mises en oeuvre

PSE n°01 : Ordonnancement, pilotage et coordination de chantier (OPC)

3-2-Durée du contrat - Délai d'exécution

La durée prévisionnelle du marché est de 38 Mois à compter de la notification du marché.
Les délais d'exécution des phases du marché sont fixés à l'acte d'engagement.

3-3-Modalités de financement et de paiement

Le règlement des dépenses se fera par virement bancaire dans un délai de 30 jours.
Financement par fonds propres et par emprunts (PLAI).

3-4-Forme juridique de l'attributaire

Aucune forme de groupement n'est imposée par le pouvoir adjudicateur.
Le pouvoir adjudicateur interdit aux candidats de présenter leurs offres en agissant à la fois en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements, conformément à l'article 45-V-1 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.
Un même opérateur économique ne pourra pas être mandataire de plus d'un groupement.
En cas d'attribution du marché à un groupement conjoint, le mandataire du groupement sera solidaire, pour l'exécution du marché, de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles en application de l'article 45-III du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

3-5-Délai de validité des propositions

Le délai de validité des propositions est de 120 jours à compter de la date limite fixée pour la réception des propositions.

3-6-Variantes

3-6-1-Variantes autorisées

Les variantes par rapport à l'objet du marché et à l'initiative des candidats ne sont pas autorisées.

3-7-Autres dispositions

3-7-1-Organisation générale de la consultation

- envoi de l'avis d'appel public à la concurrence
- réception des candidatures et des offres : **MARDI 15 MAI 2018 à 16H30**
- ouverture des candidatures et des offres : semaine 20
- Examen et jugement des offres : semaine 25
- notification du marché au titulaire : semaine 27

3-7-2-Programme

Le programme des travaux est joint à la consultation.

Article 4 - Dossier de consultation

4-1-Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :
- le règlement de la consultation,
- l'acte d'engagement,
- le CCAP,
- le CCTP mission OPC,
- la présentation générale de l'opération,
- les plans,
- la présentation succincte,
- les rapports de repérage amiante avant travaux,
- les formulaires Dc1 et Dc2

4-2-Mise à disposition du dossier de consultation par voie électronique

Conformément à l'article 39 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, le pouvoir adjudicateur met à disposition le dossier de consultation par voie électronique, à l'adresse suivante : www.achatpublic.com
Les soumissionnaires pourront s'authentifier sur le site et notamment indiquer une adresse courriel électronique permettant de façon certaine une correspondance électronique notamment pour l'envoi d'éventuels compléments, précisions ou rectifications.
S'ils le souhaitent, ils pourront prendre contact avec le 0. 892.23.21.20 (0,34 euro/min) tous les jours ouvrés de 9H00 à 19H00 pour bénéficier d'une assistance technique dans l'accomplissement de ces opérations.

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition par le Pouvoir adjudicateur, les soumissionnaires devront disposer des logiciels permettant de lire les formats informatiques suivants :
".Doc" : traitement de texte WORD version 2010
".Xls" : tableur EXCEL version 2010
".Pdf" logiciel ACROBAT READER
".Zip" logiciel WINZIP de compression/décompression de fichiers électroniques

4-3-Modification de détail au dossier de consultation

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'envoyer au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres des modifications de détail sur le dossier de consultation.
Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier de consultation modifié.

4-4-Visite des lieux et consultation de documents sur site

La remise des offres est subordonnée à la visite des lieux d'exécution du marché.
Cette visite s'effectuera en présence de Madame Clémence CONTY (Tél : 02.47.60.13.34 – courriel : clemence.conty@tours-habitat.fr)
Date : VENDREDI 04 MAI 2018 à 14H00
Préalablement à la visite, le candidat devra prendre contact auprès de Madame CONTY avant la date fixée pour la visite afin de prendre RDV
Lieu de rendez-vous : à l'angle de la rue Georges Collon et du passage André Rouxel à TOURS (37000)

Article 5 - Présentation des propositions

5-1-Documents à produire

Le dossier à remettre par chaque candidat comprendra les pièces suivantes :
Justificatifs candidature
Pour l'ensemble du groupement :
- Lettre de candidature-Désignation du mandataire par ses cotraitants (DC1 disponible sur http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat).
Cette lettre devra porter la désignation du mandataire, l'identification des membres du groupement (nom commercial et dénomination sociale, adresse de l'établissement, adresse électronique, numéros de téléphone et de télécopie, numéro SIRET), ainsi que la répartition des prestations.
Pour chaque membre du groupement :
- Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement (DC2 disponible sur http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat).
- Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels

- Déclaration sur l'honneur du candidat pour justifier qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés aux articles 45 et 48 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et notamment qu'il est en règle au regard des articles L.5212-1 à L.5212-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés ;

- Liste des principales fournitures ou des principaux services effectués (3 dernières années) indiquant le montant, la date et le destinataire, prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique
- Moyens de l'équipe : structure, qualification et références du personnel intervenant, matériel ou équipement technique dont le candidat dispose.
- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires du domaine d'activité faisant l'objet du marché public, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles
- Justification inscription au registre profession ou registre du commerce
Contenu de l'offre
- Acte d'engagement
- Tableau de présentation de l'équipe
- Note méthodologique (cf article 6 du règlement de consultation).
- Fiche de visite dûment remplie et signée
Conformément à l'article 55 - IV du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, le candidat retenu ne saurait être désigné définitivement comme titulaire du marché qu'à la condition de produire dans un délai de 10 jours les documents justificatifs, les moyens de preuve, les compléments ou explications requis par le pouvoir adjudicateur.

Les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements que le pouvoir adjudicateur peut obtenir directement par le biais d'un système électronique de mise à disposition d'informations, administré par un organisme officiel ou d'un espace de stockage numérique, à condition que le candidat mentionne dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à la consultation de ce système et que l'accès soit gratuit.

5-2-Langue de rédaction des propositions

Les propositions doivent être rédigées en langue française.

5-3-Unité monétaire

Le pouvoir adjudicateur conclura le marché dans l'unité monétaire suivante : euro(s).

5-4-Conditions d'envoi ou de remise des plis

Remise des plis par voie électronique :
Conformément aux dispositions de l'article 40 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, le pouvoir adjudicateur oblige la transmission des candidatures et des offres des entreprises par voie électronique à l'adresse suivante : http://www.achatpublic.com
La transmission fait l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique de la part de la personne publique. Les plis transmis par voie électronique sont horodatés.
Les plis parvenus après la date et l'heure limite de dépôt ne seront pas ouverts.
La signature électronique n'est pas requise.
Si plusieurs dépôts sont effectués par un même candidat, seul le dernier dépôt effectué dans les délais sera ouvert.

COPIE DE SAUVEGARDE :
Les entreprises peuvent transmettre une copie de sauvegarde de leurs plis remis par voie électronique. La copie de sauvegarde est ouverte lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans les candidatures transmises par voie électronique. La copie de sauvegarde peut être transmise sur un support papier ou sur un support physique électronique.
La copie de sauvegarde doit être placée sous pli scellé comportant la mention : « COPIE DE SAUVEGARDE ».
La copie de sauvegarde doit parvenir avant la date et l'heure limite de remise des offres.

5-5-Négociation

Les conditions de négociation sont les suivantes :
Conformément aux dispositions de l'article 27 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, le Pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de négocier avec tout ou partie des candidats ayant remis une offre appropriée avant d'attribuer le marché.
Suite à l'analyse des propositions, une phase de négociations pourra être menée avec les candidats dont les propositions auront été jugées les plus satisfaisantes au regard des critères de jugement **(dans la limite des 3 mieux classés sur chaque solution proposées (offre de base et offre de base + PSE)**. Les discussions porteront sur tous les aspects de l'offre. Les résultats des négociations feront l'objet d'une mise au point avec le candidat retenu avant la notification du marché.
Les négociations éventuelles se dérouleront le jeudi 7 juin 2018 à partir de 14H00.
Toutefois, l'acheteur peut attribuer le marché sur la base des offres initiales sans négociation.

Article 6 - Jugement des propositions

Le jugement des propositions sera effectué dans les conditions prévues à l'article 62 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 au moyen des critères suivants :
Critères de sélection des candidatures :
1. Capacités techniques et professionnelles
2. Garanties financières
Critères de jugement des offres :
1. Prix : note sur 10 (coefficient de pondération : 5)

La notation de l'offre du candidat (i) selon le critère de prix sera effectuée à l'aide de la formule suivante :
N (i) = 10 * (P (m) /P (i))
Dans laquelle :

N (i) est la note attribuée à l'offre de prix du candidat (i);
P (i) est le prix de l'offre du candidat (i);
P (m) est le prix de l'offre la moins disante

2. Valeur technique : note sur 10 (coefficient de pondération : 5)

- L'organisation de l'équipe, l'identification d'intervenants dédiés à chaque mission, leurs qualifications et leurs expériences (note sur 3 points)
- La proposition d'organisation des études et du suivi de chantier (note sur 2 points)
- La méthodologie d'organisation du chantier en site occupé et les moyens dédiés au suivi de chantier (note sur 3 points)
- La maitrise des enjeux environnementaux, de performance énergétique (note sur 2 points)

LA NOTE METHODOLOGIQUE SERA RENDUE CONTRACTUELLE

Conformément à l'article 60 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, toute offre paraissant anormalement basse fera l'objet d'une demande écrite de précisions assortie d'un délai impératif de réponse. Après vérification des justificatifs fournis par le candidat concerné, l'offre sera soit maintenue dans l'analyse des offres, soit rejetée par décision motivée.

Article 7 - Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande sur le profil acheteur www.achatpublic.com, dans l'onglet questions/réponses.

1) Voies et délais de recours

L'instance chargée des procédures de recours dans le cadre du présent marché est le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le délai de recours dont dispose le candidat non retenu au présent marché est de deux mois à compter de la notification de la décision de rejet de son offre pour contester celle-ci devant le TA d'Orléans.

En outre, le candidat peut, jusqu'à la signature du marché par le représentant du Pouvoir adjudicateur, introduire un référé pré-contractuel sur le fondement de l'article L.551-1 du Code de Justice Administrative, devant le TA d'Orléans.

Enfin, les concurrents évincés disposent également d'un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicités informant de la conclusion du marché, pour contester la validité de celui-ci, devant le TA d'Orléans.

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours directement en contactant le TA d'Orléans ou la Direction de la Commande Publique.

Cadre de rendu du mémoire technique

Les chapitres de ce document sont à maintenir pour la réponse à la consultation, mais sa mise en forme peut être adaptée par le candidat.

1. Motivation de l'équipe de Maitrise d'œuvre pour le projet

1.1 Organisation de l'équipe

- moyens humains et techniques mis en œuvre pour mener à bien le projet dans les délais impartis (noms et fonctions des personnes chargées de cette étude) ;

- rôle du mandataire et de chaque cotraitant, qualifications et expériences de chacun. (s'appuyer sur l'annexe 3 à l'acte d'engagement).

1.2 Proposition d'organisation des études et du suivi de chantier

- *relations avec le Maître d'ouvrage, concertation avec les locataires*

- *méthodologie proposée pour la mise au point du projet, notamment en phase DIA (proposition de différents scénarii, visite des logements) puis au fil des différentes phases de la mission de MOE (conception et chantier, adéquation du budget prévisionnel avec le programme prévisionnel.*

- *Description de la mission d'OPC (en lien avec le cahier des charges joint à la consultation).*

- en phase réalisation, méthodologie d'organisation et de suivi d'un chantier en logement occupé pour limiter l'impact sur le quotidien des locataires et faciliter la prise en main des équipements (charte faibles nuisances, suivi de chantier, information aux locataires…).

1.3 Complément d'information

- *cadre d'expression libre si le Maitre d'œuvre souhaite présenter une réflexion complémentaire non développée ci-avant.*

Annexe 8 - Tableaux des plafonds de revenus en fonction du nombre de personne dans le foyer et par région pour le PLS, PLAI, PLU

PLAI

Pour les logements financés par le biais d'un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), les plafonds 2018 sont les suivants.

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ÎLE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1	12 848	12 848	11 167
2	20 943	20 943	16 270
3	27 452	25 174	19 565
4	30 049	27 641	21 769
5	35 746	32 724	25 470
6	40 227	36 823	28 704
Par personne supplémentaire	+ 4 482	+ 4 102	+ 3 202

S

PLS

Pour les logements financés par le biais d'un Prêt locatif social (PLS), les plafonds sont les suivants.

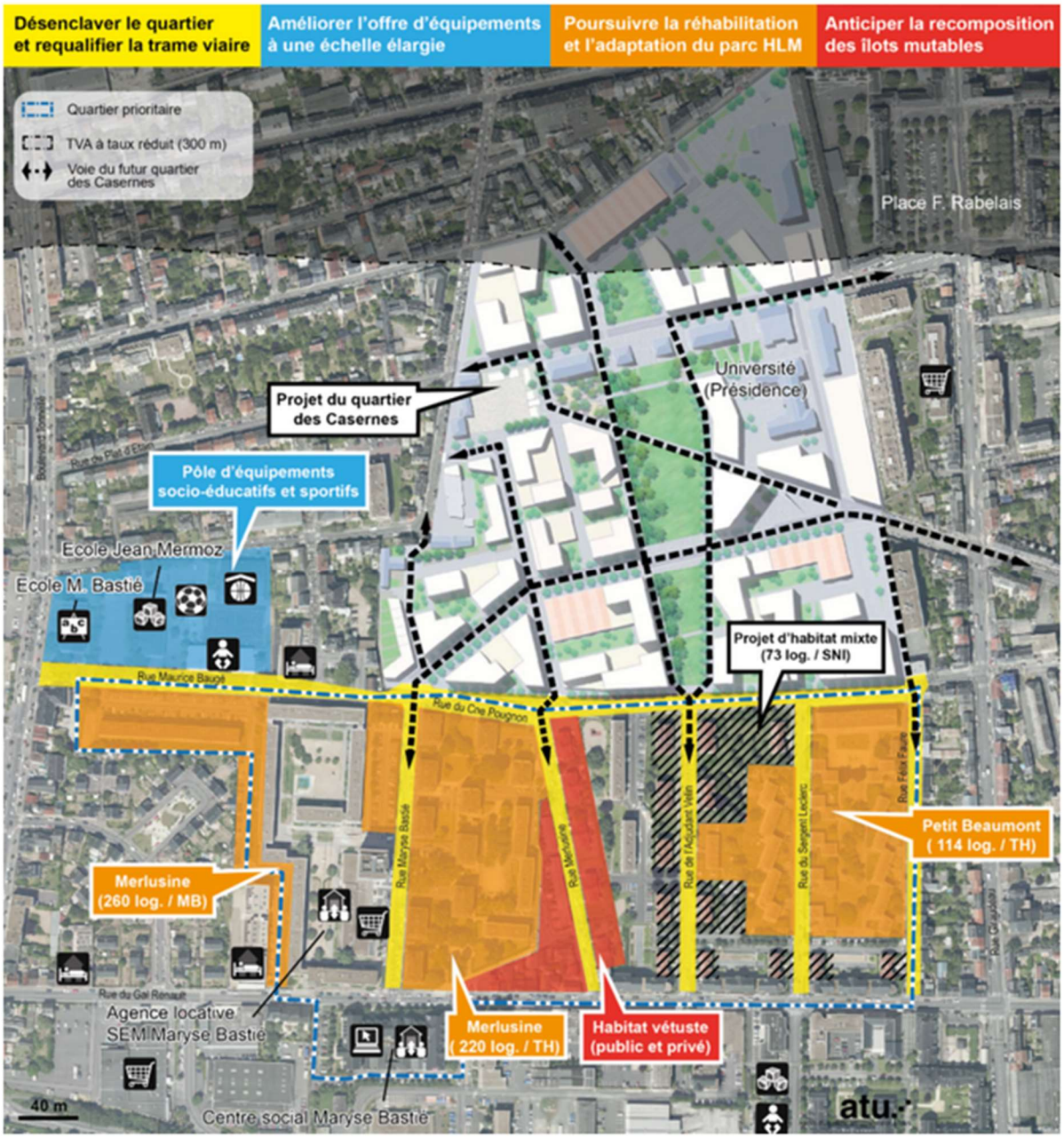
CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ÎLE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1	30 360	30 360	26 395
2	45 375	45 375	35 248
3	59 481	54 544	42 389
4	71 016	65 334	51 173
5	84 496	77 343	60 200
6	95 079	87 035	67 845
Par personne supplémentaire	+ 10 595	+ 9 698	+ 7 567

PLUS

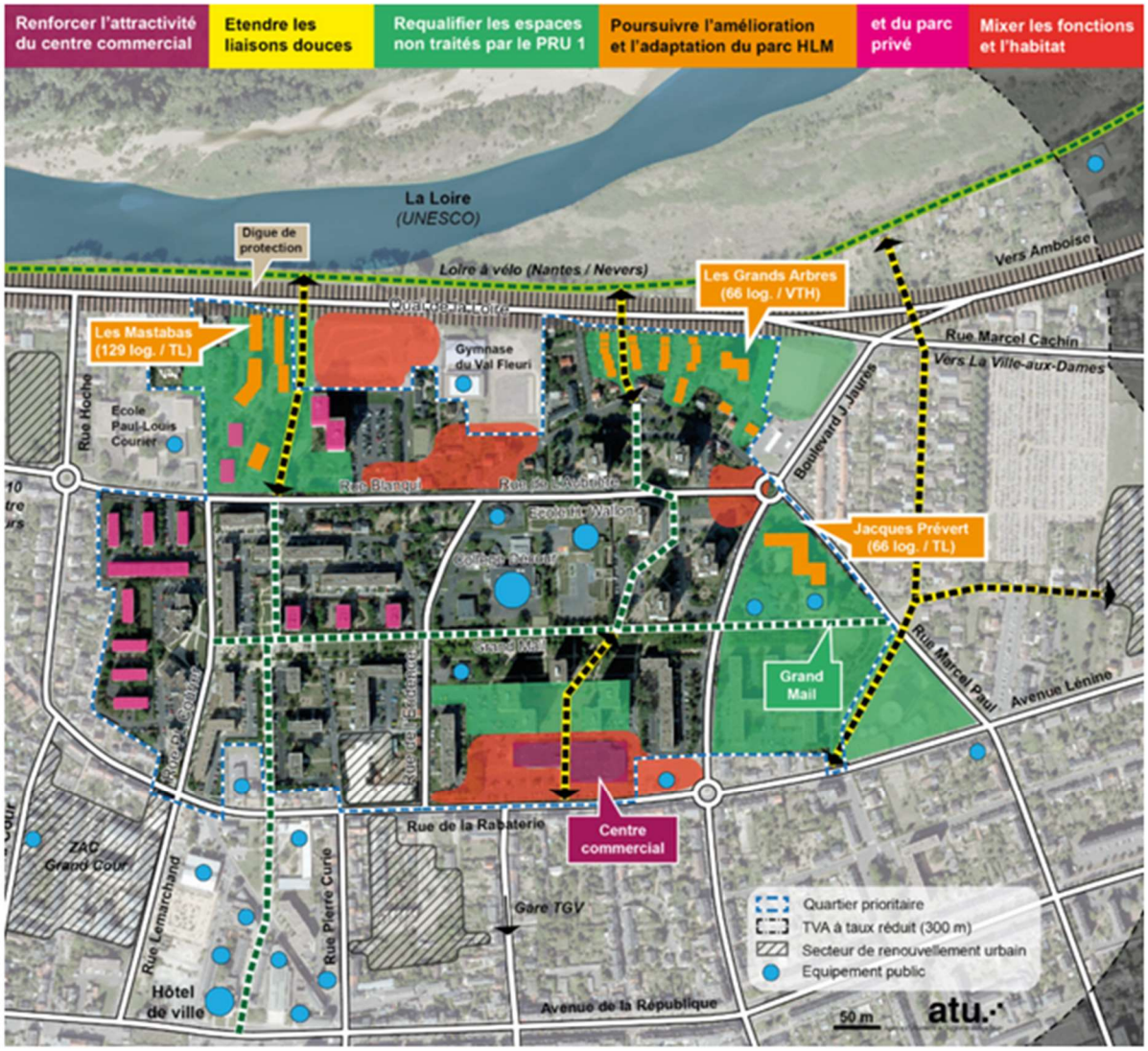
Les plafonds applicables à un logement financé par un prêt locatif à usage social (PLUS) sont les suivants :

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ÎLE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1	23 354	23 354	20 304
2	34 904	34 904	27 114
3	45 755	41 957	32 607
4	54 628	50 257	39 364
5	64 997	59 495	46 308
6	73 138	66 950	52 189
Par personne supplémentaire	8 150	7 460	5 821

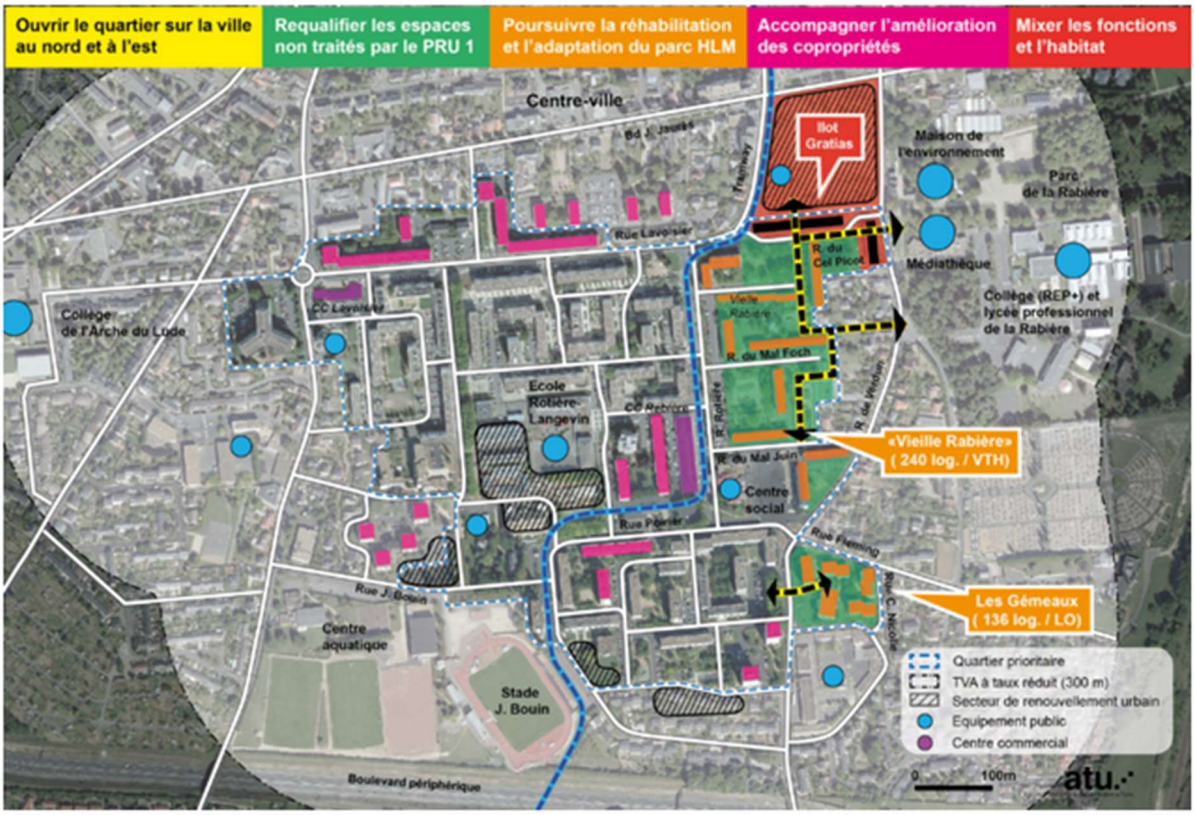
Annexe 9 - Plan d'aménagement du quartier Maryse Bastié - Source: www.maisondeprojets.tours-metropole.fr



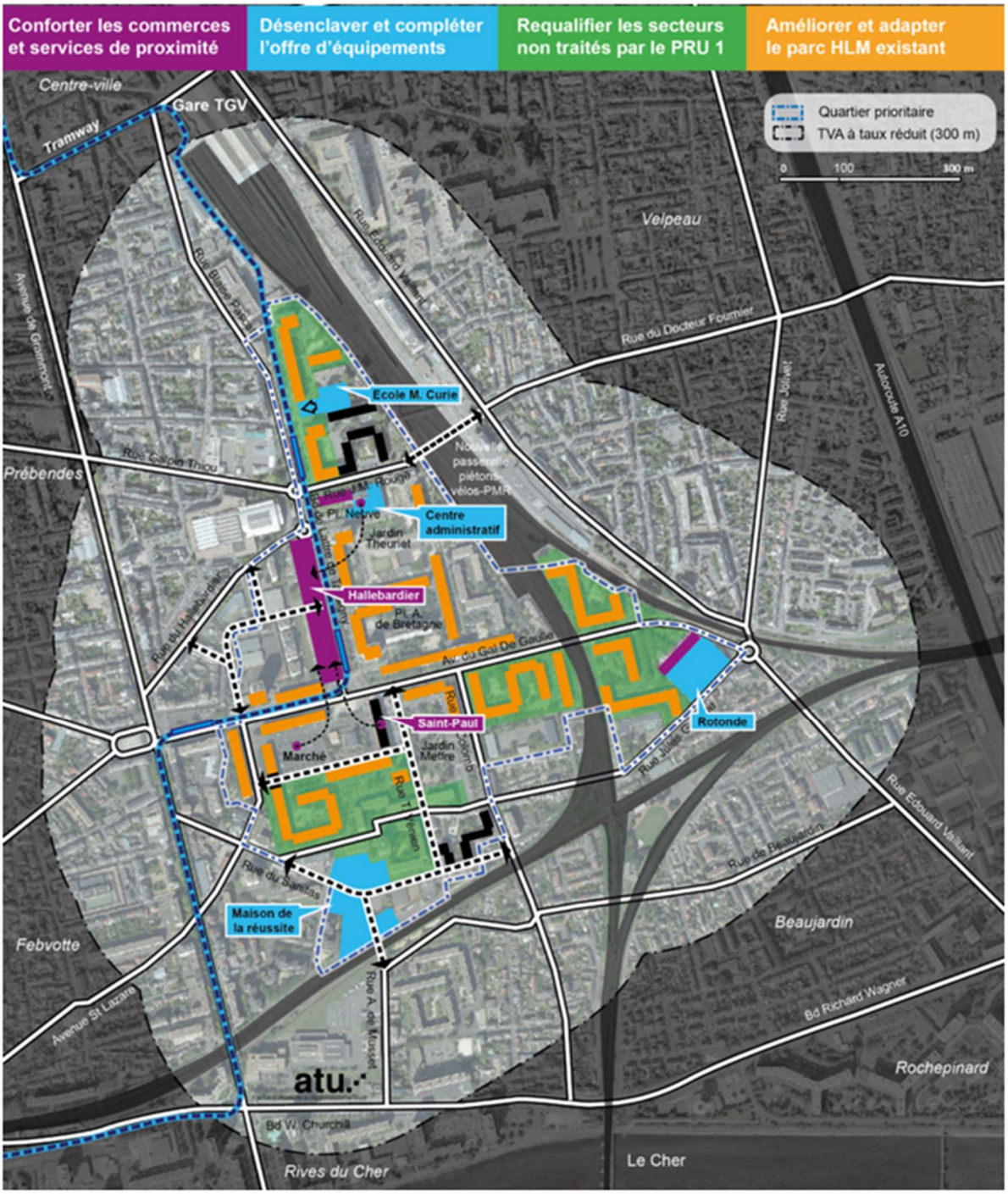
Annexe 10 - Plan d'aménagement du quartier La Rabaterie - Source: www.maisondeprojets.tours-metropole.fr



Annexe 11 - Plan d'aménagement du quartier La Rabière - Source: www.maisondeprojets.tours-metropole.fr



Annexe 12 - Plan d'aménagement du quartier Sanitas - Source: www.maisondeprojets.tours-metropole.fr



DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

PIECE ANNEXE
A LA DELIBERATION
SP 14 (2) DU 30 MARS 2004

TOURS

REGLEMENT DE LA PUBLICITE

Applicable sur le territoire de la ville de TOURS

HORS SECTEUR SAUVEGARDE

1

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
Arrêté N°2004/812

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE TOURS

Le MAIRE de la Ville de TOURS

VU le code général des Collectivités Territoriales,

VU le code pénal,

VU la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes ; articles 41 et 44,

VU le Code de l'environnement ; articles L.581-1 à 581-45,

VU le décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 portant règlement national de la publicité en agglomération,

VU le décret n° 80-924 du 21 novembre 1980 fixant la procédure d'institution des zones de réglementation spéciale prévue aux articles 6 et 9 de la loi n° 79-1150,

VU le décret n° 82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes et fixant certaines dispositions relatives aux préenseignes pour l'application de la loi n° 79-1150,

VU le décret n° 82-220 du 28 février 1982 portant application de la loi n° 79-1150 en ce qui concerne la surface minimale et les emplacements de l'affichage d'opinion et des associations sans but lucratif,

VU le décret n° 82-723 du 13 août 1982 complétant la commission départementale compétente en matière de sites, en application de l'article 21 de la loi n° 79-1150,

VU le décret n° 82-764 du 6 septembre 1982 réglementant l'usage des véhicules à des fins essentiellement publicitaires et pris en application de la loi n° 79-1150,

VU le décret n° 82-1044 du 7 décembre 1982 portant application de diverses dispositions de la loi n° 79-1150 et modifiant l'article R83 du code des tribunaux administratifs,

VU le décret n° 89-422 du 27 juin 1989 réglementant la publicité sur les eaux intérieures,

VU la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment l'article 53 modifiant et complétant la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979,

VU le décret n° 96-946 du 24 octobre 1996 modifiant le décret n° 80.923 du 21 novembre 1980 portant règlement national de la publicité en agglomération et le décret n° 82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes,

VU le code de la route : articles R418-1 à R418-9,

VU l'arrêté du 30 août 1977 fixant les conditions et normes applicables aux dispositifs lumineux ou rétro-réfléchissants visibles des voies ouvertes à la circulation publique,

VU l'arrêté du 17 juin 1983 fixant les conditions d'implantation en dehors des agglomérations, des enseignes publicitaires et des préenseignes visible des routes nationales, des chemins départementaux et des voies communales, n'ayant pas le caractère de route express,

VU le code de la voirie routière, notamment l'article L 411-6,

VU les règlements du plan d'occupation des sols et du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Tours,

VU le règlement de voirie,

VU le règlement municipal des conditions d'occupation du domaine public,

VU la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2001 demandant à Monsieur le Préfet la Constitution d'un groupe de travail pour la modification du règlement de la publicité, des enseignes et préenseignes applicable sur le territoire de la ville de TOURS,

VU l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 portant constitution du groupe de travail sur la publicité,

VU l'avis favorable de la Commission Départementale des Sites en date du 28 janvier 2004.

VU le règlement repris en tenant compte des observations émises par la Commission sus-visée,

VU l'avis favorable du Conseil Municipal de la ville de TOURS en date du 30 mars 2004.

CONSIDERANT qu'il importe d'établir un nouveau règlement de publicité dans la ville afin de mieux protéger le cadre de vie qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion du secteur sauvegardé qui fait l'objet de protections spécifiques.

A R R E T E

CHAPITRE I

PRESCRIPTIONS GENERALES

ARTICLE I - 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de protéger l'environnement des Tourangeaux en donnant des prescriptions particulières à la Ville pour l'installation de publicités, enseignes ou préenseignes, en dehors du secteur sauvegardé qui fait l'objet d'arrêtés préfectoraux.

Ce règlement est pris en application du Code de l'Environnement et de son ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000. Les décrets d'application de la loi du 29.12.79 sont toujours opposables.

Il s'applique à toutes les publicités, enseignes, préenseignes visibles d'une voie ouverte à la circulation publique (que cette voie soit publique ou privée).

Selon le Code précité:

- constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir les dites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités ;

- constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;

- constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

ARTICLE I - 2 - PORTEE DU REGLEMENT

En l'absence des dispositions particulières contenues dans le présent règlement, c'est la réglementation nationale issue du Code de l'Environnement qui s'applique.

Par ailleurs, le présent règlement s'applique sans préjudice des dispositions du décret n° 76.148 du 11 février 1976 relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique et sans préjudice des textes réglementant la signalisation sur les voies d'eau.

Enfin, le présent règlement ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du règlement de VOIRIE et du règlement municipal des conditions d'occupation du domaine public.

ARTICLE I – 3 – PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA NATURE DES MATERIAUX (sur tout le territoire de la Ville)

1 - Publicité, préenseignes

Les dispositifs publicitaires ou les préenseignes seront construits en matériaux inaltérables. Ils devront être calculés pour résister aux efforts des vents les plus forts enregistrés dans la région.

2 - Enseignes

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 82.211 du 24 février 1984 portant règlement national des enseignes sont applicables.

ARTICLE I. - 4 - TRAITEMENT DE MUR SUPPORT

La pose de panneaux publicitaires est interdite sur un mur en mauvais état. Avant toute pose, il est donc demandé une remise en état du mur comprenant selon les besoins et la nature du support :

- lavage haute pression
- piquetage et réfection d'enduits anciens
- doublage extérieur (parement en pierre naturelle, brique ou bardage)
- peinture de durée garantie.

ARTICLE I - 5 - CREATION DE VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques ou privées créées après la date d'entrée en vigueur du présent règlement seront assujetties aux dispositions des zones de publicité dans lesquelles elles se trouvent sur le plan de zonage annexé au présent règlement.

ARTICLE I - 6 - PREENSEIGNES RELATIVES AUX ACTIVITES UTILES AUX PERSONNES EN DEPLACEMENT, AUX MONUMENTS HISTORIQUES, AUX ACTIVITES DE SERVICES PUBLICS OU D'URGENCE, AUX ACTIVITES LIEES A LA FABRICATION OU VENTE DE PRODUITS DU TERROIR.

Ces préenseignes sont régies par le décret n° 82-211 du 24 février 1982, chapitre III, portant Règlement National des enseignes et préenseignes.

ARTICLE I - 7 - DISPOSITIFS MIXTES: PUBLICITE, PREENSEIGNE, ENSEIGNE

Pour permettre une bonne interprétation du présent règlement, tout dispositif présentant à la fois ou successivement en cas de système déroulant ou défilant des informations ayant valeur de publicité (ou de préenseigne) sur une face et d'enseigne sur l'autre face sera considéré comme une publicité (ou une préenseigne) pour l'application du présent règlement.

ARTICLE I - 8 - LES DISPOSITIFS PERMETTANT L'ANNONCE DE MESSAGES PROMOTIONNELS (par affiches ou tout autre moyen) seront considérés comme des publicités pour l'application du présent règlement.

ARTICLE I - 9 - DEFINITION DE L'UNITE FONCIERE

Le terme d'unité foncière utilisé dans les articles suivants est pris au sens accepté par le Code de l'Urbanisme, soit celui d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ARTICLE I – 10 – DRAPEAUX, KAKEMONOS

1 - Les prescriptions énoncées dans le présent article ne concernent pas le pavoisement. Elles concernent par contre tous les dispositifs à caractère de publicité, enseigne ou préenseigne

2 – Sur un immeuble

Les drapeaux et kakemonos sont interdits au-dessus des corniches ou égouts de toiture.

Les drapeaux ou kakemonos sur façade sont assimilés à des enseignes perpendiculaires.

3 – Sur le sol d'une même unité foncière, fixés ou posés :

Les drapeaux ou kakemonos pourront être installés au nombre de trois maximum sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 6m et leur disposition harmonieuse.

4 - Les textiles ou non tissés composant les drapeaux et kakemonos devront être maintenus en bon état sans déchirure. Ces dispositifs ne devront pas engendrer de gêne sonore.

CHAPITRE II

ZONES DE PUBLICITE RESTREINTE

DEFINITION ET DELIMITATION

Il est institué sur le territoire de la commune de TOURS, à l'exclusion du Secteur Sauvegardé :

Cinq zones de publicité restreintes :

- ZPR0
- ZPR1
- ZPR2
- ZPR3
- ZPR4

Les zones sont décrites ci-dessous et délimitées sur le plan de zonage en annexe 1 du présent règlement.

Les parties du territoire situées en dehors de ces cinq zones et ne faisant pas l'objet de prescriptions particulières au titre du présent règlement restent soumises au régime général défini par le Code de l'Environnement, articles L 581 –1 à 581 – 45, des décrets pris pour son application, par la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes, aux préenseignes (articles 41 et 44).

Le Secteur Sauvegardé est réglementé par arrêté préfectoral.

ARTICLE II - 1 – ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE DE TYPE O = ZPRO

1 - Définition

Cette zone est destinée à protéger l'environnement

a) des secteurs à proximité de la LOIRE en complément de la protection déjà donnée aux sites classés existants.

b) des berges du CHER et des secteurs situés dans un contexte important de boisement ou de parcs et jardins.
c) les aires situées dans un zonage de 100 m et dans le champ de visibilité des Monuments Historiques
d) des plages de 40 m à l'extérieur des carrefours giratoires au raccordement entre elles de voies classées dans les 4 catégories définies ci-dessous :
- routes nationales
- routes départementales
- voies communales primaires
- voies communales secondaires de 1ére catégorie
- Les voies communales sont celles classées dans le plan de hiérarchisation en annexe 2 du présent règlement additionné de ses éventuelles mises à jour.
- Le classement de carrefour giratoire en ZPRO concerne les carrefours existants, les carrefours futurs correspondants aux conditions du présent paragraphe.
- Les 40 m sont comptés à partir du cercle limitant extérieurement la chaussée de chaque carrefour

2 – Délimitation
La ZPRO est délimitée sur le plan de zonage du règlement de Publicité, hors secteur sauvegardé (annexe).

ARTICLE II - 2 – ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE DE TYPE 1 (ZPR1)

1 - Définition
Cette zone est destinée à protéger l'environnement de quartiers situés en zone fortement urbanisée du Centre Ville de Tours Nord ainsi que des centres de vie des grands ensembles de Tours Sud (quartier des Fontaines, quartier de la Bergeonnerie, quartier de Montjoyeux) où l'implantation restreinte des dispositifs publicitaires, d'enseignes ou préenseignes peut contribuer à la qualité de l'animation de la Ville.

2 - Délimitation
La ZPR 1 est délimitée sur le plan de zonage en annexe 1.

ARTICLE II - 3 – ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE DE TYPE 2 – (ZPR2)

1 - Définition
Cette zone est destinée à protéger l'environnement des entrées de Ville et des voies principales de circulation.

2 - Délimitation

La ZPR2 est délimitée sur le plan de zonage en annexe 1 précitée.

Elle comprend principalement,

- au Nord : le Bd du Maréchal Juin, l'avenue Gustave Eiffel, l'avenue Maginot, les avenues du Danemark, des Compagnons d'Emmaüs et le Bd Abel Gance dans sa partie Nord, l'axe constitué de la rue des Bordiers et de la route de Rouziers, l'axe constitué de la rue Daniel Mayer et de la rue Pinget et de voies nouvelles dont la dénomination n'est pas arrêtée en direction de Saint-Cyr-sur-Loire.

- au Sud : les boulevards Wagner, Churchill, Louis XI et leurs carrefours avec l'avenue de Grammont et la rue Edouard Vaillant, la rue Jean Monnet ainsi que l'axe constitué par l'avenue de Pont Cher et le Sud de la rue Auguste Chevallier

ARTICLE II - 4– ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE DE TYPE 3 (ZPR3)

1 - Définition

Cette zone est relative à la protection de l'environnement de quartiers peu urbains à vocation principalement d'habitat pavillonnaire, ou de zones d'activités et de commerces en moyennes et grandes surfaces.

2 - Délimitation

La zone est délimitée sur le plan de zonage en annexe 1.

Elle comprend pour l'essentiel les quartiers au Nord de Tours ainsi que le quartier des Deux Lions au Sud.

ARTICLE II - 5 – ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE DE TYPE 4 (ZPR4)

1 – Définition

Cette zone est destinée à la protection de l'environnement de l'espace occupé, dans la traversée du Centre ville, par les voies ferrées et leurs annexes.

2 - Délimitation

La zone est délimitée sur les annexes 1 et 3 du règlement.

CHAPITRE III

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES DE PUBLICITE RESTREINTE

ARTICLE III - 1 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA PUBLICITE ET AUX PREENSEIGNES

Sous réserve des dispositions de l'article L. 581- 18 du Code de l'Environnement Titre VIII, les dispositions suivantes s'appliqueront:

En dehors de la zone de publicité restreinte O (ZPRO) où toute forme de publicité est interdite sauf celle sur mobilier urbain (cf. article III-3), la publicité sera admise dans les ZPR1, ZPR2, ZPR3 ET ZPR4 définies sur le plan de zonage annexé selon les règles générales ci-après, complétées in fine des III 1 B et C des règles particulières à chaque zone.

Les règles relatives aux préenseignes seront les mêmes que celles applicables à la publicité

ARTICLE III – 1 – A - PUBLICITE LUMINEUSE

La publicité lumineuse, telle que définie à l'article 12 du décret n° 80.923 du 21 novembre 1990, est soumise à autorisation du Maire, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et dans les conditions prévues aux articles 25 et suivants du décret précité.

Elle est soumise aux dispositions des articles 12 à 18 dudit décret.

ARTICLE III – 1 – B - PUBLICITE NON LUMINEUSE SUR DISPOSITIFS SCELLES AU SOL OU INSTALLES DIRECTEMENT SUR LE SOL (appelée ci-après : publicité sur portatifs)

1) REGLES GENERALES AUX ZPR1, ZPR2, ZPR3, ZPR4.

- **a) hauteur**
  - hauteur maximale des dispositifs : 6 m au-dessus du sol

- **b) dispositions générales**

b - 1 -
Les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol pourront exclusivement supporter un panneau comportant :

- soit une seule face réservée à la publicité,
- soit deux faces réservées à la publicité (lesquelles devront alors être placées dos à dos)

L'installation de tout autre type de dispositif publicitaire scellé au sol, ou installé directement sur le sol, autre que ceux mentionnés à l'alinéa précédent (et notamment des dispositifs en V, en trièdre est interdite.

b - 2 -
Tous les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol, sur une même unité foncière, devront être semblables et présenter une hauteur uniforme.

Néanmoins, et sans pour autant que la hauteur maximale autorisée soit dépassée, il pourra être dérogé à la règle ci-dessus lorsque la situation et le relief du terrain rendent absolument impossible son respect.

b - 3 -
Tout dispositif publicitaire scellé au sol ou installé directement sur le sol, ne peut être placé à moins de 10 m d'une baie d'un immeuble d'habitation, situé sur un fond voisin lorsqu'il se trouve en avant du plan du mur contenant cette baie.

En outre, l'implantation d'un dispositif de cette nature ne peut être faite à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur, d'une limite séparative de propriété, sauf accord du (ou des) propriétaire(s) et du (ou des) locataire(s) concernés.

b – 4 -

Les dispositifs côte à côte sont interdits.

2 – REGLES PARTICULIERES SUR PORTATIFS

2.1 - Publicité - Dispositions Particulières à La ZPR1 -

a) – Densité

Il est institué une règle de densité sur chaque unité foncière bordant les places, voies ou sections de voirie ouvertes à la circulation publique déterminée en fonction du linéaire de rue (L), par façade sur voie.

- si L est inférieur ou égal à 20m aucune publicité non lumineuse sur dispositif scellé au sol ou installé directement sur le sol n'est autorisée.
- si L est supérieur à 20m, un seul dispositif simple ou double face est autorisé.

b) – Surface unitaire

La surface maximale affectée à toute face publicitaire est de 8m².

2.2 - Publicité Sur Portatifs – Dispositions Particulières à La ZPR2 (Entrées De Ville).

- **a) - densité**

  Il est institué une règle de densité sur chaque unité foncière bordant les places, voies ou sections de voirie ouvertes à la circulation publique déterminée en fonction du linéaire de rue (L), par façade sur voie.

- Si L est inférieur ou égal à 20m aucune publicité non lumineuse sur dispositif scellé au sol ou installé directement sur le sol n'est autorisée.

- Si L est supérieur à 20 m et inférieur ou égal à 60m, un dispositif simple ou double face est autorisé.

- Si L est supérieur à 60 m et inférieur ou égal à 120 m deux dispositifs sont autorisés.

- Si L est supérieur à 120 m, trois dispositifs sont autorisés au maximum.

- Si plusieurs dispositifs peuvent être implantés selon les règles définies aux deux alinéas précédents, ces dispositifs devront être distants entre eux d'au moins 60m.

- **b) – Surface unitaire**
  La surface maximale affectée à toute face publicitaire est de 12 m².

Toute face d'un dispositif non utilisée en publicité, et visible d'une voie ou d'une habitation, devra être revêtue d'un élément décoratif ou d'un bardage anti-affichage sauvage de couleur non agressive.

2.3 – Publicité Sur Portatifs – Dispositions Particulières à La ZPR3

- **a) – densité**
  Il est institué une règle de densité sur chaque unité foncière bordant les places, voies ou sections de voirie ouvertes à la circulation publique déterminée en fonction du linéaire de rue (L), par façade sur voie.
- si L est inférieur ou égal à 30m aucune publicité non lumineuse sur dispositif scellé au sol ou installé directement sur le sol n'est autorisée.
- si L est supérieur à 30 m, un seul dispositif simple ou double face est autorisé.
- **b) – surface unitaire**
  La surface unitaire maximale affectée à toute face publicitaire est de 12 m².

2.4 – Publicité Sur Portatifs – Prescriptions Particulières à la ZPR4 (Voies Ferrées)

- **a)** – Les dispositifs seront limités aux emplacements indiqués dans le document annexé au présent règlement (plan de détail en annexe 3)

- **b) – Surface unitaire –**
  La surface unitaire maximale affectée à toute face publicitaire est de 8 m².

ARTICLE III – I – C – PUBLICITE NON LUMINEUSE SUR SUPPORT MURAL

REGLES GENERALES AUX ZPR1, ZPR2, ZPR3, ZPR4

a- Hauteur maximale -7,50 m du sol

b- Le mur support recevra un traitement approprié défini dans l'article I-4 du présent règlement.

c- Les panneaux publicitaires muraux cassés sur les angles d'immeubles ou murs sont interdits.

d- Marges : lorsqu'il est autorisé un ou deux dispositifs publicitaires sur un mur, chaque dispositif devra être espacé d'au moins 0,50 mètres de l'extrémité latérale

droite ou gauche du mur d'une part et d'au moins 0,50 mètres de tout autre dispositif publicitaire. Cette marge sera augmentée par rapport aux extrémités latérales de façon à dégager la trame architecturale ou les chaînages d'angle. Les marges seront comptées à partir de l'extérieur de l'encadrement.

e- Façade percée de fenêtre : tout dispositif mural est interdit dès lors que son mur support est percé d'une fenêtre d'un appartement réservé à l'habitation, quelle que soit la dimension de la fenêtre et quel que soit le pourcentage de la superficie au sol des locaux affectés à l'habitation dans l'immeuble.

f- La superposition de deux dispositifs muraux est interdite. Ceux-ci, lorsqu'ils sont autorisés, doivent se situer au même niveau.

g – Lorsqu'il est autorisé deux panneaux sur un même mur support, ceux-ci auront les mêmes caractéristiques de dimension, de hauteur, de matériaux et de présentation du cadre.

h – La coexistence sur une même unité foncière, le long d'une voie ou place, de dispositifs fixés au sol et sur support mural est interdite.

1 – i – Les panneaux publicitaires muraux reliant sur une même unité foncière deux façades ou murs sont interdits.

1 – j – densité
Il est institué une règle de densité pour les panneaux publicitaires sur support mural d'une même unité foncière visible d'une place ou voie publique.

S : Surface de chaque mur ou façade d'une même unité foncière, visible de la voie publique.

S inférieure ou égal à 36 m² : aucun panneau publicitaire

S supérieure à 36 m² et inférieure ou égal à 72m² : un panneau publicitaire.

S supérieure à 72 m² : deux panneaux publicitaires autorisés au maximum.

Il ne pourra y avoir plus de deux panneaux par unité foncière sur un même support mural visible d'une voie publique. En outre lorsque la publicité sera apposée sur un bâtiment principal, la surface des murs de clôture ou des murs de bâtiments annexes ne sera pas prise en compte dans le calcul pour établir la densité. Il ne pourra être autorisé dans ce cas de publicité sur ces murs de clôture ou de bâtiments annexes.

k – surface unitaire dans les ZPR1 – ZPR2 – ZPR3 – ZPR4
La surface unitaire maximale affectée à toute face publicitaire est de 12 m²

ARTICLE III – 2 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ENSEIGNES

Sous réserve des dispositions de l'article L 581-18 du Code de l'Environnement, titre VIII, les dispositions générales suivantes s'appliqueront, complétées in-fine par les dispositions particulières à chaque zone de publicité restreinte.

I – PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX ENSEIGNES SUR LA TOTALITE DES ZONES DE PUBLICITE RESTREINTES DE LA VILLE :

Les enseignes lumineuses devront respecter l'arrêté interministériel du 30 août 1977 : conditions et normes applicables aux dispositifs lumineux ou rétro-réfléchissants visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

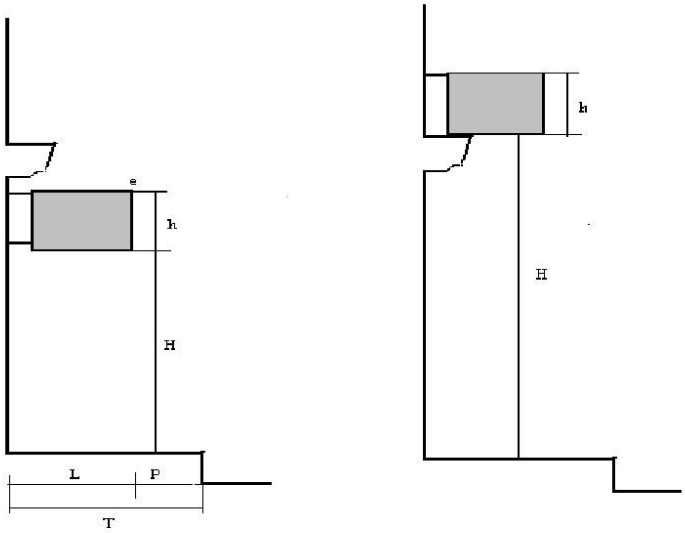
- Les enseignes clignotantes seront interdites, sauf les croix de pharmacie dont le clignotement est autorisé.
- Les enseignes perpendiculaires ou parallèles ne devront pas dépasser la hauteur de la corniche. Les enseignes sont interdites sur les toitures et terrasses en tenant lieu et également en bordure des toitures et terrasses lorsqu'elles sont au-dessus du niveau de ces dernières ou des égouts de toitures.
- Les enseignes cachant la trame architecturale des immeubles bâtis sont interdites.
- Les enseignes parallèles accrochées sous les balcons sont interdites.
- Les enseignes sur le garde-corps plein des balcons peuvent être autorisées si elles sont formées de lettres découpées, avec support discret, dans la limite des dimensions du balcon. Les enseignes sont interdites sur les garde-corps ajourés ou transparents (vitres).
- Les enseignes « moulins » tournant avec le vent ou avec un moteur sont interdites.
- Les gyrophares ou les dispositifs assimilables à la signalisation routière sont interdits.
- Les tubes néons sont autorisés uniquement en tubes fins de 13 mm pour lettres ou logos et sont interdits en périphérie des enseignes caissons ou des façades.
- Les flèches en tubes de néon sont interdites.
- Le chevauchement des enseignes parallèles et perpendiculaires est interdit.
- Les enseignes situées à cheval sur le cordon sont interdites.
- Les enseignes sont interdites sur les volets.
- Les vitrines présentoirs pour journaux ou revues périodiques sont autorisées uniquement dans la largeur de la façade commerciale dans l'axe des jambages des vitrines. Elles seront placées à 0,80 m du sol au minimum et auront une hauteur maximale de 2,00 m.
- Les enseignes ou publicités ou journaux lumineux à défilement de lettres :
  - perpendiculaires à la façade, sont interdits,
  - parallèles à la façade, sont autorisés, à l'alignement de la vitrine ou derrière celle-ci, entre tableaux ; ils ne devront pas masquer les éléments architecturaux.

II – ENSEIGNES SUPPORTEES PAR LES IMMEUBLES.

A - *ENSEIGNES PERPENDICULAIRES AU MUR OU A LA FACADE SUPPORT*

a) Activités au rez-de-chaussée :

Il est autorisé une enseigne par 15 m de façade commerciale à placer sous le cordon s'il reste une hauteur libre de 3 m sous l'enseigne ou bien immédiatement au-dessus dans le cas contraire.



PRESCRIPTIONS

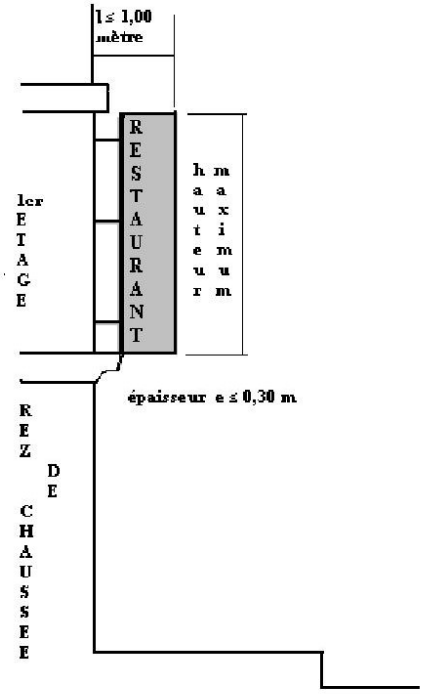
1	L	≤ 2/3 T en conservant P ≥ 0,50 m
1 bis	L	≤ 1/8 de la largeur totale de la voie. (Voie piétonne ou mixte en l'absence de trottoir)
2	L	≤ 1,50 m
3	H	≥ 3,00 m
4	H	≥ 4,30 m si le cas n°1 ne peut être respecté ou si voie mixte et si l'architecture du bâtiment le permet. Sinon adapter selon l'avis des Services Techniques
5	h	h ≤ L
6	e	e = épaisseur : e ≤ 0,30 m

NOTA : Dans le cas où les façades supports seraient en retrait de la voie publique, la largeur L sera inférieure ou égale à 1,50 m

b) Activités au 1er étage ou entre-sol :

- Une enseigne autorisée dans la largeur de la façade commerciale
- Hauteur H : limitée au maximum à la hauteur de ce premier étage ou entre-sol
- Largeur L : 1 mètre maximum.

Se référer au dessin ci-dessous :



c) Activités dans les étages supérieurs au 1er étage :

Les enseignes perpendiculaires sont interdites.

d) Salles de spectacles, garages, grands magasins :

La hauteur, la position et les dimensions des enseignes seront examinées au cas par cas selon la dimension et la structure des immeubles mais les saillies maximum indiquées en 1 a et 1 b ci-avant ne seront pas dépassées.

B - ENSEIGNES PARALLELES AU MUR SUPPORT :

Les enseignes parallèles auront une saillie maximale de 0,25 m.

Les enseignes parallèles ne pourront dépasser les limites du mur ou de la façade qui les supporte.

a) Activités en rez-de-chaussée :

Sur les immeubles « à conserver » des plans réglementaires d'urbanisme (architecture de qualité, du XXème siècle ou antérieure) les enseignes parallèles seront obligatoirement en lettres découpées ou peintes.
La hauteur de ces lettres sera en harmonie avec l'immeuble.
Les enseignes seront limitées à la largeur de la vitrine commerciale.

b) Activités au 1er étage ou entresol :

Les enseignes parallèles seront obligatoirement en lettres découpées, peintes ou gravées dans un support transparent.
Les enseignes ne devront pas dépasser la largeur de la partie de l'immeuble affectée à cette activité.
La hauteur de ces lettres sera limitée à :

- 0,40 m sur les immeubles hachurés visés si-avant,
- 0,60 m sur les autres immeubles.

Des LOGOS commerciaux seront autorisés dans l'axe des trumeaux dans des dimensions inférieures ou égales à 1 m x 1 m.

c) Activités dans les étages au-dessus du 1er étage :

Les enseignes parallèles sont interdites sauf si cette activité se déroule uniquement dans un étage ou un groupe d'étages et en ce cas les prescriptions visées au b) ci-avant s'appliquent, uniquement dans la hauteur du ou des étages considérés.
Seront examinées au cas par cas avec des dérogations possibles, dans le respect de l'harmonie des façades, les enseignes pour les hôtels, les salles de spectacles, les garages, les plus grands magasins, les enseignes sur immeubles à parois revêtues essentiellement de vitres.

C - ENSEIGNES SUR AUVENTS OU MARQUISES

En dehors des cas où l'auvent ou la marquise est accepté dans le permis de construire d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, les auvents ou marquises rapportés sont interdits et il n'est donc pas possible d'y installer ou d'y accrocher des enseignes.

Pour les auvents ou marquises acceptés ou existants, les enseignes pourront être posées en extrémité de marquise ou d'auvent côté voie publique parallèlement à la façade de l'immeuble sans dépasser 0,60 m de hauteur et avec support discret.

1 – Cas des commerces indépendants :
Ces enseignes ne pourront dépasser en longueur

- ni la longueur de la devanture commerciale correspondante
- ni une longueur maximale de 4 m.

2 - **Cas d'une galerie commerciale** comportant plusieurs enseignes, il sera imposé :

- de respecter le rythme de la trame architecturale du ou des immeubles.
- d'installer un bandeau vertical de 0,60 m de hauteur maximale courant sur toute l'extrémité de la marquise ou de l'auvent sur lequel seront réparties les enseignes sans que cela puisse masquer des fenêtres d'habitations existantes

III- ENSEIGNES SCELLEES AU SOL OU INSTALLEES DIRECTEMENT SUR LE SOL SUR DOMAINE PRIVE EN RETRAIT DE LA VOIE PUBLIQUE

1 – Surface unitaire 7,20 m² de surface maximale affectée à l'enseigne simple ou double face.

2 – Forme
Il sera uniquement autorisé une forme de « TOTEM » de dimensions maximales 1,20 m de largeur et 6,00m de hauteur.

3 – Densité

a) Règles particulières aux ZPRO, ZPR1 et ZPR3

1 – Unité foncière abritant une seule activité : il n'est autorisé qu'une seule enseigne « totem » par unité foncière et par voie la bordant.

2 – Unité foncière abritant plusieurs activités pouvant être indiquées sur une seule enseigne « totem » : il n'est autorisé qu'une enseigne « totem » par voie bordant l'unité foncière.

3 – Unité foncière abritant de nombreuses activités dont les indications ne peuvent être contenues sur un totem : il n'est autorisé qu'une enseigne totem portant le nom du centre commercial ou parc d'activité, par voie bordant cette unité foncière.

Nota : dans ce cas, il sera possible de faire supporter par la ou les constructions abritant les activités considérées des enseignes du type de celles visées en II-A et II-B du présent article pour former la signalétique.

b) Règles particulières à la zone de publicité ZPR 2 (entrée de ville)

Les règles du a) ci-avant s'appliquent. Toutefois, dans le cas ou la longueur de la façade sur une voie de l'unité foncière dépasserait 200 m, il est autorisé une enseigne « totem » supplémentaire par tranche de 200 m de longueur de façade sur cette voie au-delà des 200 premiers mètres avec une interdistance minimale entre totems de 100m

c) Règles particulières à la zone de publicité ZPR4 (voies ferrées).

En dehors de la signalétique nécessaire au fonctionnement du service public de l'exploitant de la société de transports en commun, il sera accepté, le cas échéant un totem par accès véhicules depuis les voies routières desservant le domaine ferroviaire.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX STORES AVEC INSCRIPTIONS LEUR CONFERANT UN CARACTERE D'ENSEIGNES, POUR TOUTES LES ZONES DE PUBLICITE RESTREINTES :

- I - STORES EN REZ DE CHAUSSEE

FORMES AUTORISEES	Entre tableaux ou sur chaque vitrine (pas de store couvrant plusieurs vitrines). - à enroulement - à projection à l'italienne - à projection, bras "invisibles" - corbeilles à secteur cylindrique ou sphérique si l'architecture du bâtiment le permet.
LAMBREQUIN AUTORISE	- H maxi 30 cm
ECRITURES AUTORISEES	- texte sur lambrequin ou - lambrequin sans texte avec texte sur store lettres H 30 cm maxi
POSE INTERDITE	- sur balcon ou marquise

- II - STORES AUX ETAGES

FORMES PRECONISEES	Entre tableaux et en l'absence de volets, à enrouleur vertical ou projection à l'italienne Fixes en trapèze
LAMBREQUIN AUTORISE	H maxi 20 cm

ECRITURES AUTORISEES SUR LAMBREQUIN

Teintes en harmonie avec le rez-de-chaussée

Nota : Les stores de teintes fluorescentes ou dont les toiles sont en matériaux plastiques brillants sont interdits.

ARTICLE III – 3 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU MOBILIER URBAIN

Le mobilier urbain publicitaire tel que défini au chapitre III du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 et faisant l'objet d'une convention ou d'un marché avec la ville est autorisé.

ARTICLE III – 4 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX VEHICULES PUBLICITAIRES

Il sera fait application du décret n °82.764 du 6 septembre 1982 relatif aux véhicules utilisés à des fins essentiellement publicitaires.

ARTICLE III – 5 – PALISSADES DE CHANTIER

Les palissades de chantier comprenant des dispositifs publicitaires pourront être admises dans le cadre d'une concession municipale qui en précisera les dimensions, les formes et la densité des dispositifs publicitaires. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité pour les palissades situées dans des lieux relevant de sa compétence.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

Applicables dans toutes les zones de publicité restreintes du présent règlement :

ARTICLE IV - 1 - SUPERFICIE DES ENCADREMENTS

Les encadrements des dispositifs contenant des publicités, préenseignes ou mobiliers urbains publicitaires devront rester d'une superficie inférieure à 30 % de celle réservée au panneau ou à l'affiche d'information contenue dans les dispositifs précités.

ARTICLE IV - 2 - DISPOSITIFS EN RELIEF OU A MESSAGE DEPASSANT L'ENCADREMENT (Publicités ou enseignes)

Ces dispositifs ne pourront avoir un relief ou un dépassement supérieur aux indications suivantes :

- relief : inférieur à 0,20 mètres.
- dépassement latéral : inférieur à 15 % de la largeur de la face d'information
- dépassement vertical : inférieur à 15 % de la hauteur de la face d'information

ARTICLE IV - 3- PUBLICITE OU ENSEIGNE REALISEE PAR PROJECTION D'UNE IMAGE SUR UN ECRAN OU SUR UN MUR

Autorisées quand elles présenteront un caractère temporaire durant certaines manifestations et pour une durée limitée, sous réserve du respect du droit des tiers.

ARTICLE IV - 4 - DISPOSITIFS ESSENTIELLEMENT AFFECTES A LA PUBLICITE, AUX PREENSEIGNES, AUX ENSEIGNES ; AUX PREENSEIGNES ET ENSEIGNES TEMPORAIRES AU SENS DU DECRET N°82-211 DU 24 FEVRIER 1984 AUTRES QUE CEUX VISES EN I – 10 (DRAPEAUX).

En matériaux souples, du type bâche, textile, non tissé, voile ou film plastique ou autre.
Les supports devront être en matériaux durables et parfaitement tendus.
Dans le cas où leur géométrie, leur planéité ou les supports et tendeurs seraient ou deviendraient inesthétiques par déformation, leur démontage pourra être imposé par le Maire ou le Préfet.
Ces dispositifs seront interdits au-dessus des toitures et des terrasses.

Ils ne devront pas recouvrir plus de 25 % de la superficie des parois extérieures des immeubles sur lesquels ils sont posés, sauf s'ils présentent un caractère événementiel.

ARTICLE IV - 5 - DISPOSITIFS COMPRENANT DES NOMS, RAISONS SOCIALES OU LOGOS DE MAITRES D'ŒUVRE, ENTREPRISES, BUREAUX D'ETUDE, COORDINATEURS DE SECURITE INTERVENANT SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE TRAVAUX DE REHABILITATION OU D'OPERATIONS PARTICULIERES OU PUBLIQUES

En dehors des mentions obligatoires prévues par le Code de l'Urbanisme, ces inscriptions ne pourront être installées au-delà de la période suivante encadrant le déroulement des travaux :

- - 1 mois avant le début des travaux
- - 1 mois après la réception des travaux.

Ces dispositifs seront limités à 2 par raison sociale et par chantier maximum et de surface unitaire limitée à 4 m².

ARTICLE IV - 6 - TEINTES

Les teintes fluorescentes ou vives sont interdites pour tous les dispositifs, publicités, préenseignes et enseignes.

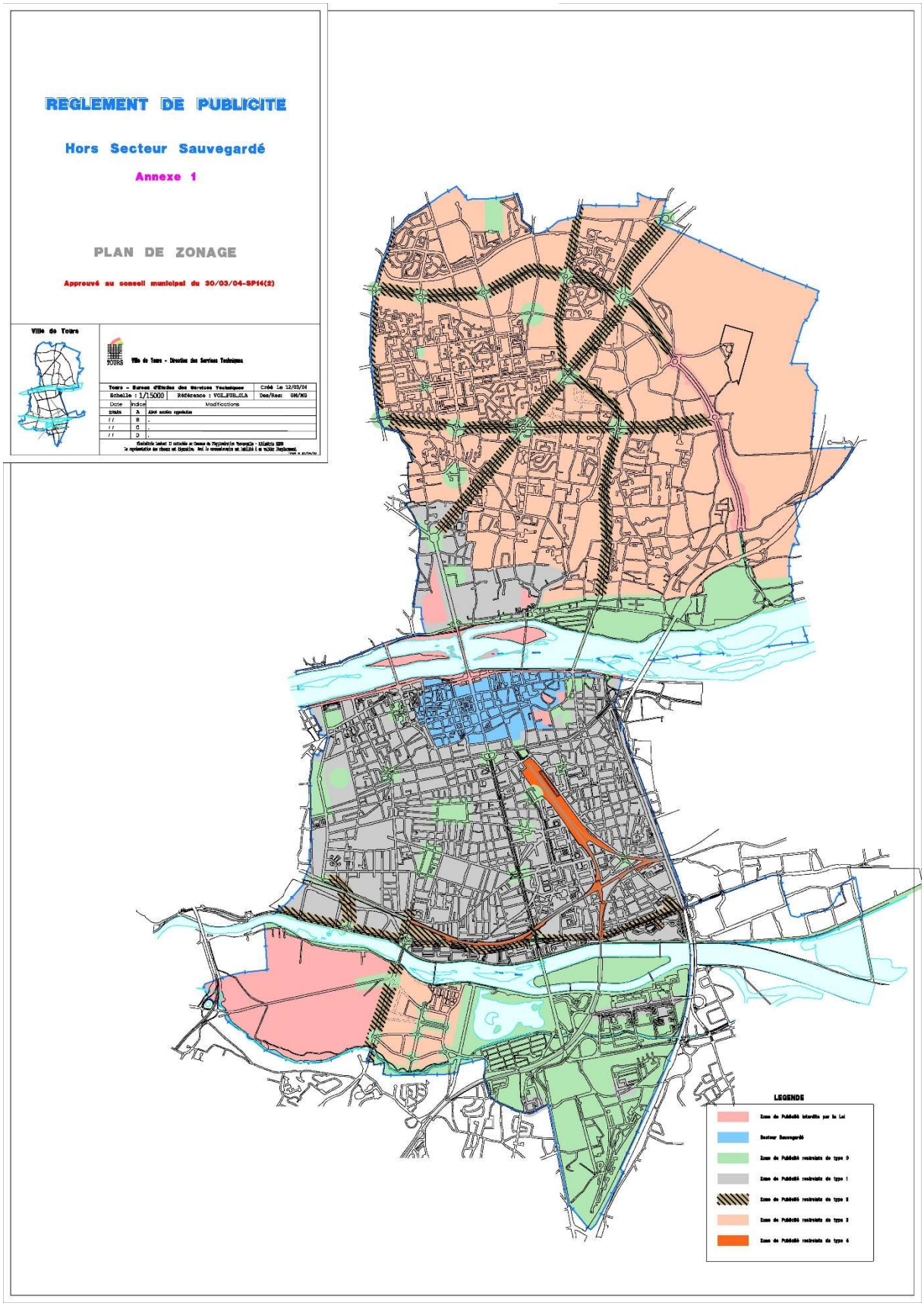
ARTICLE IV - 7 - DISPOSITIFS PUBLICITAIRES, PREENSEIGNES, ENSEIGNES AVEC MECANISMES DE ROTATIONS OU DEROULEMENT DES FACES

Les opérateurs devront prendre leurs dispositions afin d'éviter toutes gênes auditives ou vibrations perceptibles.

ARTICLE IV - 8 - ALIMENTATION ELECTRIQUE DES DISPOSITIFS PUBLICITAIRES, PREENSEIGNES ET ENSEIGNES

Dans toute la mesure du possible, lorsque tout dispositif de ce type nécessitera une alimentation électrique particulière, il devra intégrer le compteur, sans coffret apparent.
Pour un dispositif mural, il pourra être toléré un coffret encastré. La porte du coffret devra respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, le cas échéant.

Annexe 14 - Zonage du règlement de publicité



Bibliographie

Tours Habitat : Qui sommes-nous ? [En ligne]. Disponible sur : <http://www.tours-habitat.fr/Notre-histoire,11> (consulté le 28.06.2018)

Legifrance : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains [En ligne]. Disponible sur <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252> (consulté le 28.06.2018)

Legifrance : Code de la construction et de l'habitation – Article L411-2 [En ligne]. Disponible sur <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825181&dateTexte=&categorieLien=cid> (Consulté le 28.06.2018)

Union sociale pour l'habitat : L'histoire du logement social [En ligne]. Disponible sur <https://www.union-habitat.org/frise-historique> (Consulté le 28.06.2018)

INSEE : Le parc de logements en France au 1er Janvier 2017 [En ligne]. Disponible sur <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3269496> (consulté le 28.06.2018)

DREAL Centre-val de Loire : 7 quartiers d'intérêt national et 11 d'intérêt régional dans le Centre-Val de Loire pour le NPNRU [En ligne]. Disponible sur <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/7-quartiers-d-interet-national-et-11-d-interet-a2205.html> (consulté le 28.06.2018)

ANRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain [En ligne]. Disponible sur : <https://www.anru.fr/fre/Programmes/Nouveau-Programme-National-de-Renouvellement-Urbain> (consulté le 28.06.2018)

Maison de projets : La maison de projets, un espace d'échange sur votre quartier [En ligne]. Disponible sur <http://maisondeprojets.tours-metropole.fr/les-quartiers/la-rabaterie/> (Consulté le 28.06.2018)

POLYTECH TOURS
35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Eve CAUQUIS
2017-2018

Montage d'opération d'aménagement

Résumé : Pendant ce stage, j'ai acquis des connaissances dans le montage d'une opération d'aménagement sociale, de la prospection foncière à la mise en location/vente. J'ai réalisé un dossier de consultation pour des démolitions sur le quartier du Sanitas ainsi que l'étude des offres de maîtrise d'œuvre pour une rénovation. J'ai aussi eu l'occasion de m'occuper du suivi de dossier d'échange de terrain entre un particulier et Tours Habitat. En parallèle, j'ai réalisé des études, d'implantation de panneaux publicitaires, de menuiseries extérieures, de salle de bain préfabriquée, d'habitat connecté, de recyclage de déchets de chantier et la réutilisation de pierre de taille.

Mots Clés : Montage d'opération, bailleur social, logement HLM, prospection foncière, consultation de maîtrise d'œuvre, analyse d'offres.

Tours Habitat
1, rue Maurice BEDEL
37033 Tours Cedex 1
Tuteur entreprise :
Aline ROLLIN
Adjointe Direction au Développement et de l'Aménagement
Tuteur académique :
Laura VERDELLI