

# PROGRAMME DE L'OPERATION POUR LA REHABILITATION DU BATIMENT B DU CFA MOULIN RABAUD (CMA 87) MARCHE N° 2023-020

**Procédure** : procédure adaptée

## SOMMAIRE

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. PRESENTATION DU PROJET ..... | 3 |
|---------------------------------|---|

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 2.  | PRESENTATION DU SITE .....                                   | 4 |
| 3.  | REGLEMENTATION LIEE AU PROJET .....                          | 6 |
| 4.  | AMIANTE.....   | 7 |
| 5.  | PLOMB .....  | 7 |
| 6.  | RADON .....  | 7 |
| 7.  | ENJEUX.....  | 7 |
| 8.  | LES CONTRAINTES DU PROJET .....                              | 8 |
| 9.  | DEMARCHE ADMINISTRATIVE : .....                              | 8 |
| 10. | PROGRAMMATION SPATIALE .....                                 | 8 |
| 11. | PROGRAMME DETAILLE DES TRAVAUX .....                         | 9 |
| 12. | MODALITES D’INTEGRATION DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES..... | 9 |

Conformément à l'article Article L2421-2 du Code de la Commande publique, ce document définit le programme de l'opération.

## 1. PRESENTATION DU PROJET

La présente note de programmation concerne le projet de réhabilitation du bâtiment B lot 31 du CFA Moulin Rabaud, afin d'y créer des espaces de travail.

Enveloppe prévisionnelle de travaux globale 920 000 € HT (toutes tranches confondues)

Les travaux devront être terminés au plus tard dernier trimestre 2024.

Le projet vise

- en tranche ferme et pour une enveloppe prévisionnelle de travaux de 750 000 € HT, l'aménagement des 2 niveaux supérieurs du bâtiment pour y accueillir au niveau 1 du public, pour des formations et réunions notamment et au niveau 2 des bureaux pour les agents
- en tranche optionnelle et pour une enveloppe prévisionnelle de 120 000 € HT de travaux : création de 24 places de stationnements
- en tranche optionnelle et pour une enveloppe prévisionnelle de travaux de 50 000 € HT : l'aménagement du sous-sol en espace de stockage

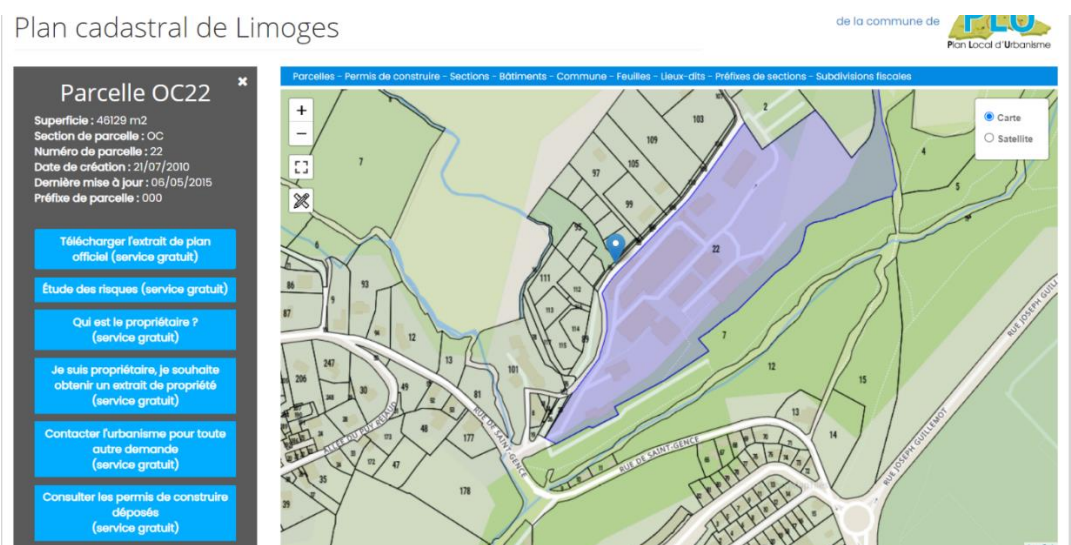
L'équipement informatique sera fourni en dehors du marché, mais l'ensemble des connectiques devront être prévues.

## 2. PRESENTATION DU SITE

Le CFA le Moulin Rabaud (dont la zone cadastrale figure en bleu) se situe au 104 Rue de St Gence BP 1076 à Limoges, il se situe dans une copropriété gérée par la SCEI du Moulin Rabaud (composée de 2 membres : CMA et le CFA du Bâtiment). La zone jaune représente le futur chantier du pôle mécanique et le trait vert représente l'accès principal du site. Le bâtiment concerné qui appartient à la CMA à 100% et qui fait l'objet de la réhabilitation est celui entouré en rouge sur le plan ci-après :



Plan de situation (google maps)



Plan cadastrale de la parcelle (<https://france-cadastre.fr/cadastre/limoges&id=87085000OC0022>)

Le local se situe sur la droite à l'entrée du CFA. Le bâtiment, construit en 1974, était affecté principalement à du logement.

Le bâtiment a connu des rénovations :

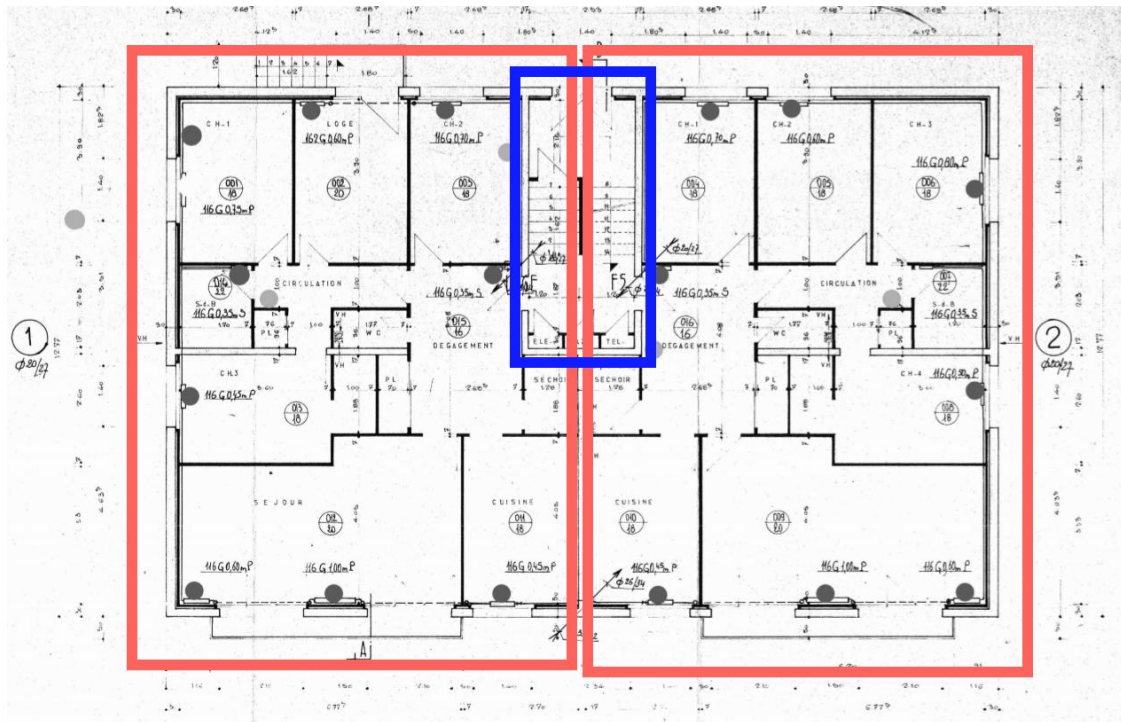
- énergétique en 2010 (isolation par l'extérieur et remplacement des menuiseries...)
- étanchéité et isolation toiture en 2016
- radiateurs aluminium et tuyauterie 2017. Les organes de production n'ont pas été installés.

Le bâtiment s'étend sur 3 niveaux sans ascenseur et comprend au total 608m<sup>2</sup> :

- Un rez de jardin (non concerné par la rénovation) composé de 110 m<sup>2</sup> de garages, un local technique de 12,16m<sup>2</sup> et des caves de stockage et de rangement
- Un premier niveau de 223 m<sup>2</sup> comprenant 2 logements
- Un 2nd niveau de 210m<sup>2</sup> décomposé en 2 logements
- Un toit terrasse avec une membrane EPDM

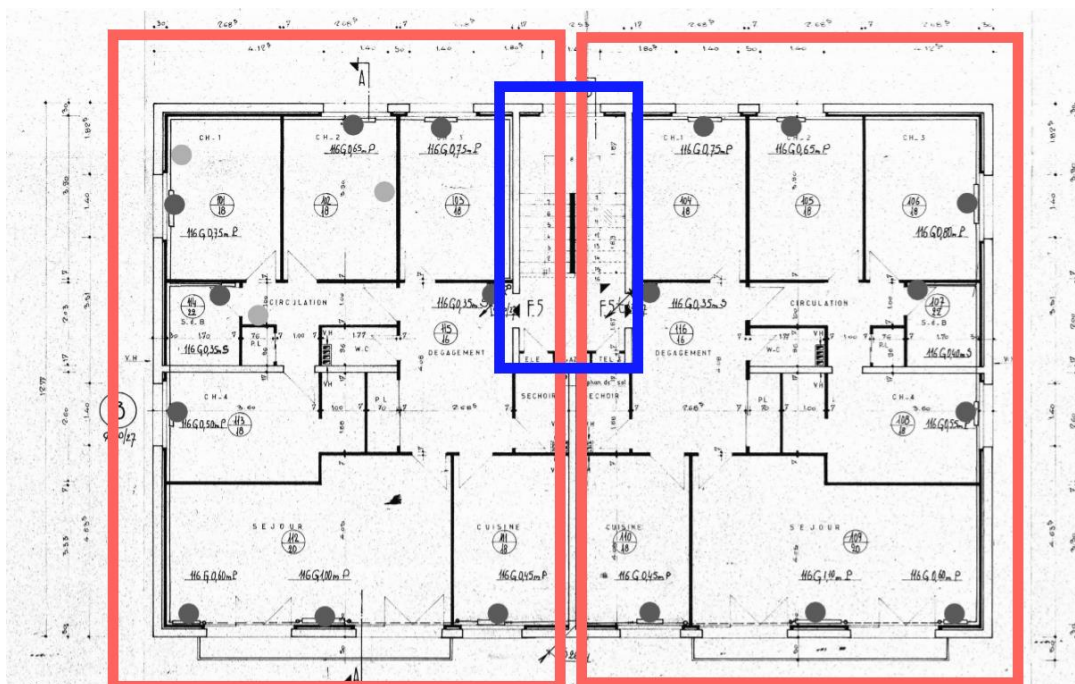
Le bâtiment est facilement accessible.

Plan Niveau 1 existant comprenant 2 logements (116 m2 et 104 m2) avec une cage d'escalier centrale

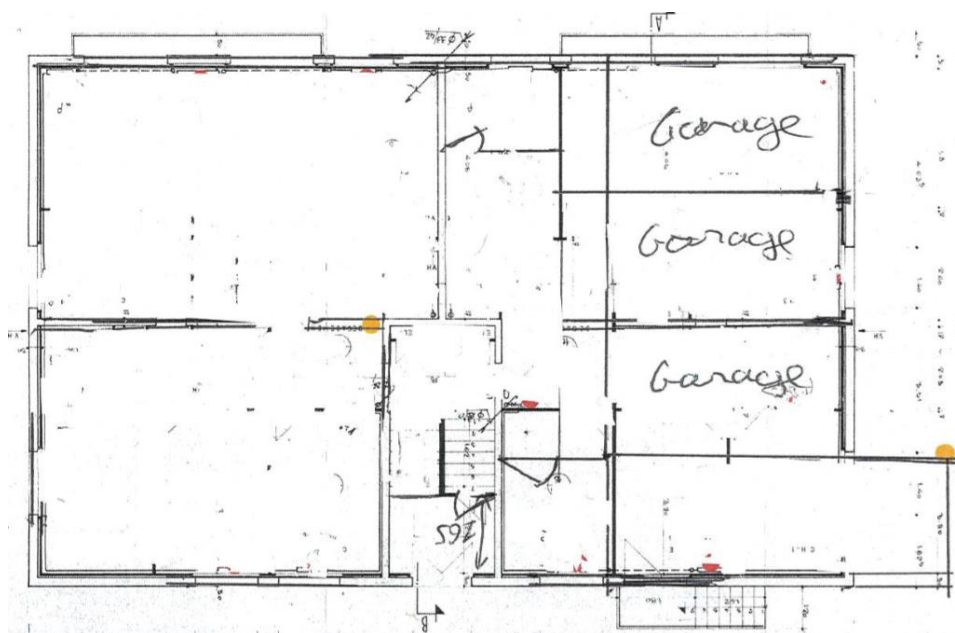




Plan Niveau 2 existant comprenant 2 logements de 104 m<sup>2</sup> avec une cage d'escalier centrale



Rez de jardin de 220 m<sup>2</sup> composé de 3 garages et 3 zones de rangements/stockage



### 3. REGLEMENTATION LIEE AU PROJET

Le projet concerne la création d'un ERP (établissement recevant du public) de catégorie 5. De type W : administration, banque, bureaux. Dont l'effectif sera de moins de 100 personnes.

L'établissement doit répondre à la réglementation de l'accessibilité, sécurité incendie, risques sanitaires et au code du travail.

Dans le cadre de ces travaux, en raison du changement de destination, il appartiendra au maître d'œuvre de réaliser un diagnostic sur la portance des planchers afin de justifier la capacité du plancher à supporter les nouvelles surcharges : 250 daN/m<sup>2</sup> (salle de cours) au lieu de 150 daN/m<sup>2</sup> (logements).

Le bâtiment étant soumis au décret tertiaire, un diagnostic énergétique est en cours de réalisation, il sera transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue.

#### 4. AMIANTE

En raison de l'âge du bâtiment et les nombreuses occupations et aménagements, les espaces sont susceptibles de comporter des matériaux contenant de l'amiante. Un diagnostic est en cours de réalisation.

#### 5. PLOMB

En raison de l'âge du bâtiment et les nombreuses occupations et aménagements, les espaces sont susceptibles de comporter des matériaux contenant du plomb. Un diagnostic est en cours de réalisation.

#### 6. RADON

Le site se situe dans le département de la Haute-Vienne (87), sur la commune de Limoges située en zone 3 de potentiel Radon. Les valeurs actuelles mesurées dans la ville sont supérieures à 100 Bq / m<sup>3</sup>. Le seuil réglementaire dans les ERP étant fixé à 300 Bq / m<sup>3</sup> (arrêté du 26 février 2019 relatif aux modalités de gestion du radon dans certains établissements recevant du public et de diffusion de l'information auprès des personnes qui fréquentent ces établissements) le risque Radon est donc assez élevé.

Certaines dispositions constructives seront mises en place dans le cadre de l'opération, ces dernières permettront de traiter le risque radon sur le projet. Un diagnostic est en cours de réalisation.

#### 7. ENJEUX

**Rationalisation des espaces de la Chambre de métiers et de l'artisanat pour concentrer sur les mêmes lieux ses équipes.**

**Amélioration du confort d'usage et de l'accueil des stagiaires en formation :** développement de l'offre de formation en ce sens

**Optimisation de la surface :** Suppression des cloisons existantes, et proposition d'une répartition adaptable et modulable des espaces (1<sup>e</sup> et 2<sup>ème</sup> niveau)

**Amélioration de l'accessibilité** par la création d'un accès adapté aux PMR (a minima exigé sur le niveau 1, zone d'accueil du public), signalétique, création d'une issue de secours....

**Amélioration de la performance énergétique** VMC, chauffage, éclairage...

**Remise aux normes :**

- Du système électrique
- Equipements sanitaires et plomberie
- Système de ventilation
- Sécurité incendie
- Accessibilité

## 8. LES CONTRAINTES DU PROJET

Ayant lieu dans un Centre de formation des apprentis, les travaux devront être réalisés dans un contexte assurant la sécurité des personnes travaillant sur sites et des apprenants. Le bâtiment sera vide, mais l'accès principal du site passe devant le bâtiment (accès en vert, sur le plan en page 2). Par ailleurs en fond de parcelle, les travaux de réalisation du pôle mécanique seront réalisés de juin 2023 à décembre 2024 (zone en jaune, sur le plan en page 2).

La réalisation de travaux en milieu occupé comporte des obligations. Nous citerons les plus importants et incontournables :

- Gestion des circulations à l'extérieur de l'immeuble
- Mise en place d'une signalétique de chantier et sécurisation des accès
- Note d'information en cas de coupure d'eau et ou d'électricité 7 jours avant l'intervention.

La rénovation des deux étages devra être pensée de manière à ce que l'acheteur puisse un jour éventuellement aménager autrement le sous-sol dans le cadre d'autres travaux, décorrélés de cette opération.

## 9. DEMARCHES ADMINISTRATIVES

Le concepteur doit effectuer les démarches administratives afférentes aux modifications sur le bien (déclaration préalable de travaux et/ou dépôt de permis de construire ).

## 10. PROGRAMMATION SPATIALE

La restructuration des espaces intérieurs devra prendre en compte les besoins d'activité. Le concepteur doit inclure dans son projet les espaces ci-dessous à minima.

Rez de jardin :

- espaces dédiés aux locaux techniques
- en tranche optionnelle : aménagement d'espaces de stockage

Niveau 1 :

- 1 salle modulable de 100 m<sup>2</sup>
- 1 salle de formation/réunion permettant d'accueillir 20 personnes
- sanitaires
- espace convivialité (hall d'accueil avec un espace café)
- une entrée répondant aux exigences d'accessibilité et créer une signalétique et des conditions d'accueil adaptées

Niveau 2 :

- sanitaires avec une douche
- coin kitchenette
- bureaux pour 10 à 12 personnes avec du cloisonnement modulable (îlots de 4 personnes séparés par des cloisons vitrées)
- 2 bureaux de « confidentialité » avec cloisons laissant passer la lumière et pouvant être opacifiées, pour pouvoir organiser des réunions à 4 personnes maximum



Extérieur :

- en tranche optionnelle : aménagement de 24 places de parking

## 11. PROGRAMME DETAILLE DES TRAVAUX

- Démolition et construction de nouvelles cloisons
- Création d'un accès PMR au bâtiment
- Reprise du réseau d'assainissement et d'évacuation
- Reprise de évacuations des eaux pluviales des toitures terrasses
- Création éventuelle d'ouverture
- Création du contrôle d'accès.
- Réfection de l'ensemble des revêtements murs, sols et plafonds aux niveaux 1 et 2
- Réfection totale du système électrique : branchement et éclairage. CFO/CFA
- Mise à jour du système de plomberie
- Mise en place d'un système de ventilation mécanique adapté à l'activité
- Mise en place d'un système de chauffage et d'une production d'eau chaude sanitaires avec un système à basse consommation énergétique et production de GES.
- Mise en place d'un système de sécurité incendie.
- Mise en place d'une signalétique (tableau d'affichage, signalétique des espaces, de circulation)
- Précâblage informatique avec sous-répartiteur
- Raccordement du site [il appartiendra au MOE de se rapprocher des concessionnaires d'énergie pour vérifier la meilleure solution de raccordement du site (nouveaux compteurs ou raccordement aux existants)]
- Reprise des volets roulants non isolants

## 12. MODALITES D'INTEGRATION DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

Soucieuse d'inscrire son projet dans le respect de l'environnement, la Chambre de métiers et de l'artisanat s'est engagée dans une démarche de Développement Durable qui doit faire référence mais sans pour autant demander la certification NF habitat ou ex HQE. De plus, l'article L2111-1 du code de la commande publique dispose que l'acheteur dans le cadre de sa définition des besoins doit prendre « en compte des objectifs de développement durable dans leurs dimensions économique, sociale et environnementale ».

Dans le cadre de la présente opération, la Chambre de métiers et de l'artisanat de Nouvelle-Aquitaine affiche donc sa volonté de respecter cette obligation. Elle entend ainsi les mener en cherchant à limiter, tant que faire se peut, les impacts sur l'environnement de son projet de réhabilitation, d'intégrer les notions de durabilité des matériaux, de facilité de maintenance et de confort des usagers.

L'approche que doit intégrer dans son projet la Maitrise d'œuvre correspond à plusieurs cibles dans chacune des 6 résolutions suivantes :

- Résolution N°1 :

**Management environnemental de l'opération :** Implication de la maitrise d'œuvre dans le suivi de l'atteinte des objectifs aux différents stades du projet. Indicateur stratégique : la prise en compte des compétences et des références de la maitrise d'œuvre et sa pratique des retours d'expériences.

- Résolution N°2 :

**Chantier faible nuisance :** Forte sensibilisation de tous les acteurs à la mise en œuvre d'un chantier organisé pour minorer au maximum les nuisances.

- Résolution N°3 :

**Energie – Réduction de l’effet de Serre** : Production de chauffage performante. Maitrise des consommations électriques. Indicateur stratégique : campagne de mesures et vérifications des performances

- Résolution N°4 :

**Eau - Economie d’eau** : pose de comptage. Pose d’équipements hydro économe. Indicateur stratégique : relevé et benchmark des consommations tout au long du chantier

- Résolution N°5 :

**Confort et santé** : Acoustique intérieure. Garanties de l’efficacité de la ventilation. Tri des déchets.

- Résolution N°6 :

**Gestes verts** : Production par la maitrise d’œuvre d’un manuel pour l’usage et l’information des utilisateurs sur les gestes verts en faveur des économies : d’eau froide, de chauffage, d’eau chaude sanitaire.