

Un concours d'architecture : le relogement des services administratifs de la Préfecture

Mardi 13 juin 2017

Squash hôtel

Claude Héloïse / Audrey Buval



Pourquoi un nouveau bâtiment ?

- Vulnérabilité sismique
- Préservation des archives
- Absence d'une salle opérationnelle
- Fonctionnalité et rationalisation des services
- Sécurisation du site



Contexte du concours

- Maîtrise d'ouvrage : Ministère de l'intérieur / Préfecture de Martinique
- Assistant à MOA : DDE
- Estimation travaux bâti : 9,3 M€ HT
- Emprise foncière : 9000m² (3200m² SHON + espaces extérieurs)
- Concours restreint sur esquisse : mission de base + OPC + démarche environnement + équipements mobiliers + signalétique
- Indemnités de concours : 50 000€ HT
- Montant de la maîtrise d'œuvre : 1,1 M€ HT (11,5%)



Une étape essentielle : la formalisation technique des besoins



Un outil efficace : le programme

- Programme = cahier des charges
 - Définir du contexte
 - Formaliser techniquement les enjeux de la MOA
 - Permet de préciser les contraintes, de les expliquer et d'impliquer les utilisateurs
- Un document vivant, évolutif
- Recrutement d'un programmeur puis complément par la conduite d'opération
- Élaboration en concertation avec la MOA et les représentants du personnel



Quel contenu ?

- Problématique : foncier, contraintes urbanisme, réseaux, organisation différents services
- Description mission Moe + phasage
- Les flux : personnel, visiteurs, public
- Affectation des surfaces : bureaux, service par service, salle de réunion, locaux techniques, logement gardien, salle de convivialité, archives ...
- Principes de conception (évolutivité, choix matériaux, ...)
- Démarche environnementale (4 cibles)
- Enjeux patrimoniaux
- Analyse coût global (maintenance, entretien, frais exploitation, ...)
- Mesures de sécurité climatiques et fonctionnelles



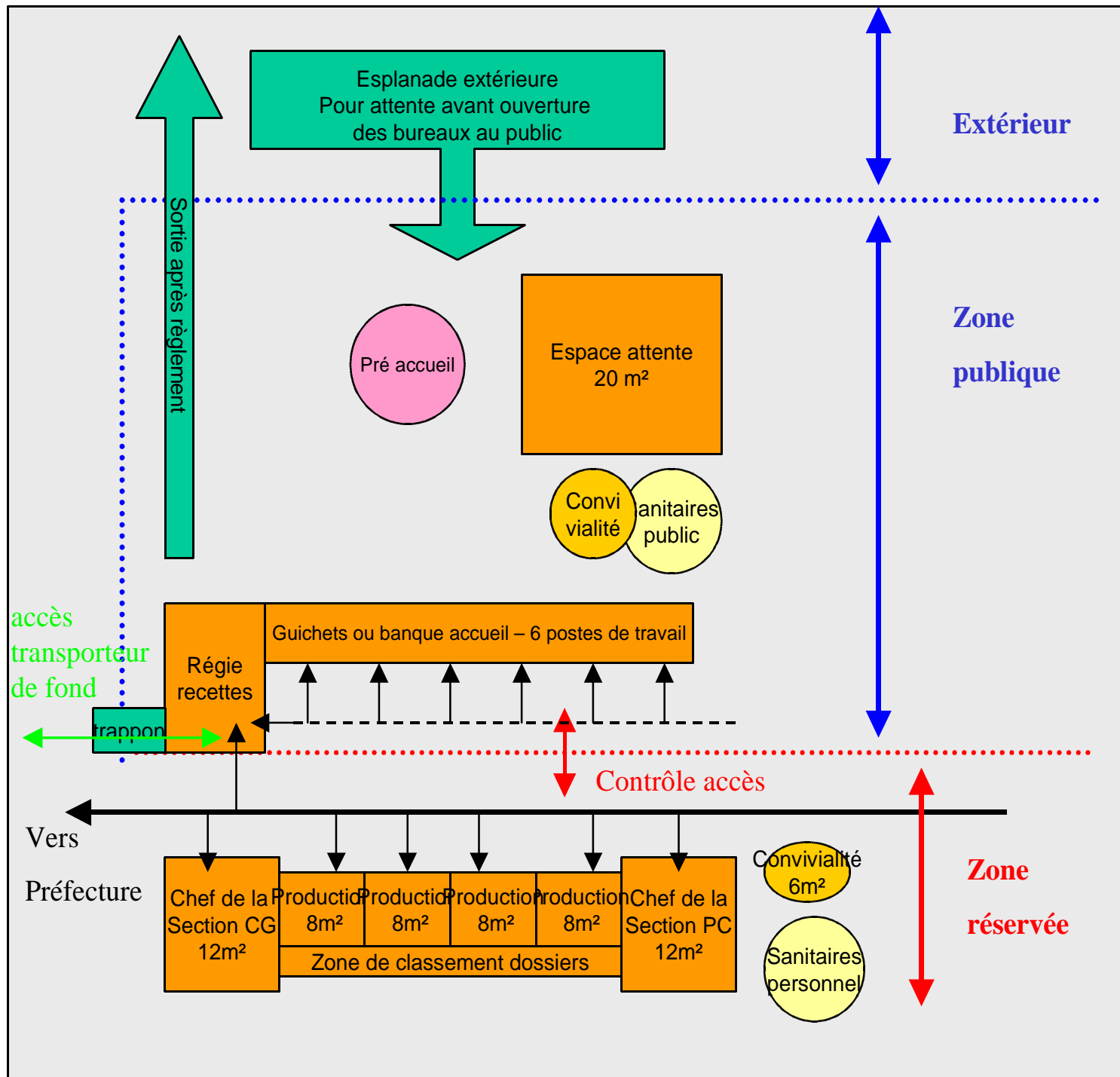
Quelques extraits ...

« Une mise en valeur du Palais et une articulation forte entre un monument inscrit à l'inventaire des monuments Historiques et un ensemble immobilier moderne inséré dans la ville de Fort de France, « ville capitale dans la Caraïbes ». »

« Sans toutefois chercher à avoir un label, l'opération s'inscrira dans la recherche d'une qualité environnementale accrue. Pour cela, le programme s'appuiera sur la démarche fondée par l'association HQE. »

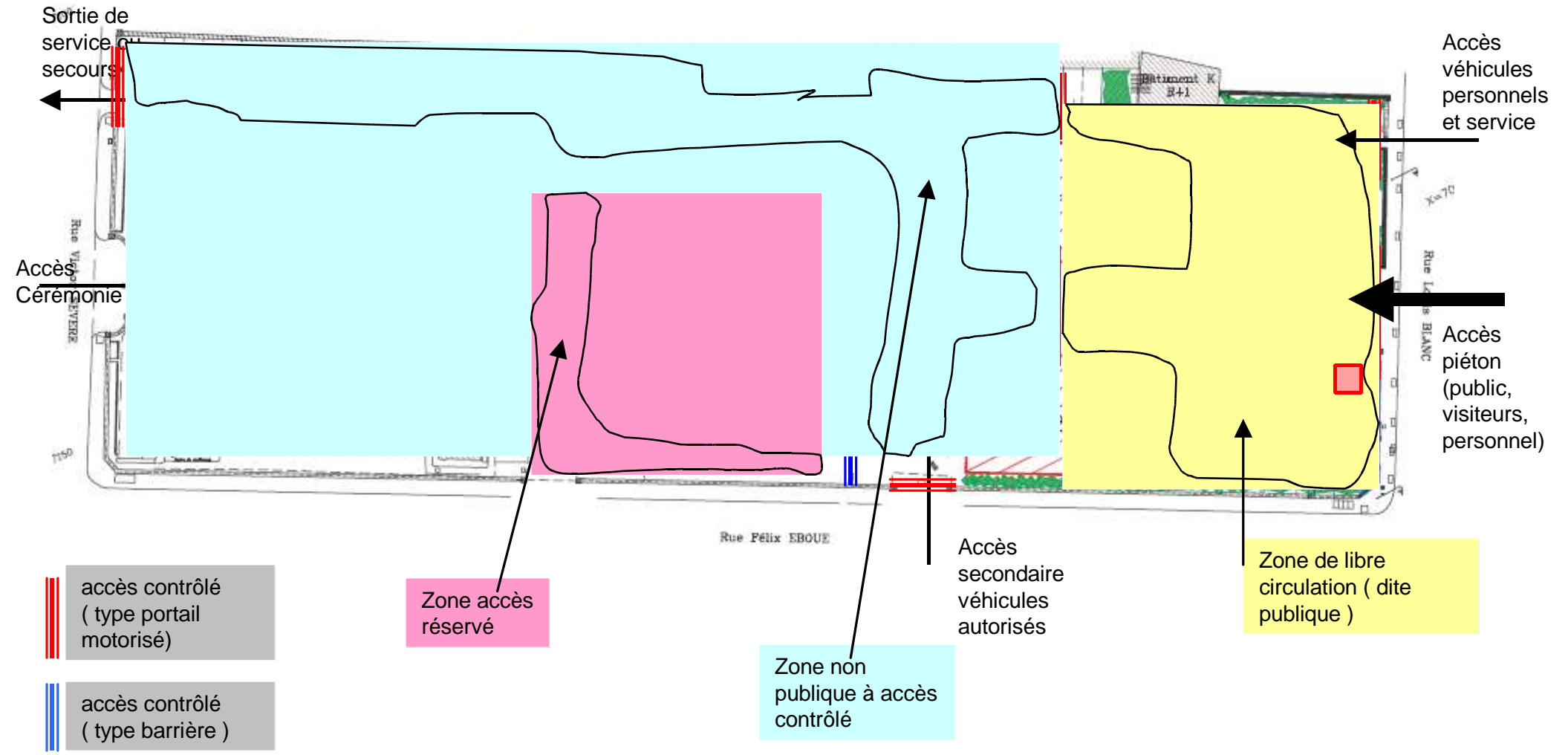
« Dans les choix techniques et d'équipements que les concepteurs auront à faire, une nette préférence sera donnée aux solutions tendant à réduire les frais d'exploitation et de maintenance, même au prix d'une certaine majoration du niveau d'investissement. »

« Les paramètres intervenant pour l'obtention de ces objectifs sont : la difficulté de dégradation volontaire ou involontaire, la durabilité des matériaux, la facilité d'entretien et de nettoyage, la facilité de remplacement, la facilité de l'intervention. »



ORGANISATION BUREAU DE LA CIRCULATION ET DES TRANSPORTS – ORGANISATION DE LA ZONE PUBLIQUE

Schéma général des autorisations d'accès au site



SERVICE : DRHMM – D 3 U - ENZA

■ Acteurs et activités

Le bureau de directeur est un lieu de travail et de représentation pour le directeur. Il est amené à y recevoir des collaborateurs, des personnes extérieures. Il doit pouvoir y organiser des réunions de travail en petit nombre (4 à 5 personnes).

Le bureau est normalement occupé suivant des horaires de jour ;

Le public peut y accéder de manière programmée (rendez-vous et présentation à l'accueil).

■ Qualité attendue

■ Accessibilité, fonctionnalité, relations avec les autres locaux

Une proximité immédiate doit exister entre les bureaux de direction et leur secrétariat.

Le bureau permet d'organiser des réunions en petit comité (de l'ordre de 4 à 5 participants).

■ Confort d'ambiance

Éclairage naturel et artificiel adapté à l'usage, limitant les problèmes d'éblouissement ou de réflexions sur les écrans d'ordinateurs.

Outre les recommandations habituelles relatives au confort dans les bureaux, il est important que ces bureaux assurent une certaine confidentialité.

■ Réquis pour le dimensionnement

















Équipements :

Un bureau équipé d'un poste informatique, des chaises pour l'accueil de 4/5 personnes, une table de réunion, des armoires, un panneau d'affichage mural.

surface : 13 m²

EXIGENCES TECHNIQUES PARTICULIÈRES FICHE 7

(SE REPORTER ÉGALEMENT ARTICLE A.2.2.6 – ÉLÉMENTS TECHNIQUES DU BÂTIMENT DU PROGRAMME)

 Système accès	Ouverture porte du bureau par badge				
 Charges d'exploitation	250 daN/m ²	 Acoustique	25 dB(A) intérieur		
 Éclairage naturel	obligatoire	 Éclairage artificiel	Maintien 200 lux minimum ; Luminaires basse consommation	 Protection occultation solaire	Protection solaire obligatoire
 Confort thermique	Sans recommandations particulières	 Climatisation	Oui Proposer un système de gestion de l'énergie (badge)	 Ventilation	Oui
 électricité	2 U pour VO et 2 U autres	 voix/données/images	2 RJ45		
 Porte	acoustique 0,050m largeur passage	 Revêtements de sol	Préférence ac dur	Revêtements muraux	Revêtement lavables
 Plomberie Equipements	Sans objet	 signalétique	Panneaux d'affichage	 Equipements	Aménagement à proposer (fourniture mobilier non prévu)

Déroulement du concours



Planning

- AAPC 2 mars 2007
- Limite réception candidatures 11 avril 2007
- Premier jury 17 avril 2007
- Réunion sur site 11 juin 2007
- Questions candidats 6 juin 2007
- Réponse MOA 19 juin 2007
- Remise offres 18 juillet 2007
- Deuxième jury 26 juillet 2007



5 mois



1^{er} jury

- Avec voix délibérative :
 - Préfet = président de jury
 - SG et DRH de la Préfecture,
 - directeur de la DDE,
 - président du CG,
 - maire de la ville de Fort-de-France,
 - délégué régional de l'ADEME,
 - DAC Guadeloupe,
 - directeur de la MIQCP,
 - ordre des architectes,
 - CAUE,
 - architecte
- A titre consultatif : DIECCTE, Trésorier payeur général
- 27 candidatures → 3+1



Questions et visite sur site

- Étape importante de dialogue → des questions qui servent à tous
- Permet de montrer l'intégralité du site
- Permet de sensibiliser les candidats aux problématiques des usagers



Commission technique

- Composition : usagers, MOA, AMO, contrôleur technique, économiste de la construction
- Un maillon indispensable, chargé de vérifier la comptabilité entre ambition et réalité
- Instance d'analyse de la compatibilité entre programme et offre
- Analyse en détail les aspects fonctionnels
- Des remarques formulées qui ont fait évoluer les projets
- Une analyse économique insatisfaisante
- Un lieu d'expression de l'avis des usagers



Deuxième jury :

- 3 planches A0
 - Plan de masse (1/500) : bâtiments, voiries intérieures, parking, esplanades
 - Plan des niveaux (1/200)
 - 2 coupes montrant l'adaptation au terrain (1/200)
 - Plan de façades (1/200)
 - Détails significatifs
 - Trois perspectives du bâtiment et abords (direction libre avec obligatoirement une vue de nuit)
 - Vue intérieure d'une zone d'accueil du public
 - Surface d'expression libre
- Synthèse de la note de présentation sur 3 pages A4
- Note de présentation : respect programme, qualité environnemental, qualité architecturale, estimation prévisionnelle des travaux, économie générale du projet sur 20 ans



→ les esquisses

Retour d'expérience

- Une procédure exigeante et performante
- Une mise en compétition au service d'une qualité de la réponse aux enjeux de la MOA
- Des projets vraiment différents malgré un programme très précis
- Réduction de l'effet de séduction
 - formalisation commande
 - accompagnement technique
 - plusieurs visuels
- Importance d'un jury de techniciens : garant du programme et de la faisabilité
- Concours réussi : compétences adéquates dans la commission technique et le jury + concertation
- Peu ou pas de programmiste en Martinique



**Merci de
votre
attention**

