



SACVL

LA VILLE ÉQUILIBRÉE

MARCHE DE MAITRISE D'OEUVRE

PROCEDURE ADAPTEE

PROGRAMME

(PRG)

OBJET :

**Marché de maîtrise d'œuvre
pour la réhabilitation de la résidence sise 7 et 9 rue Justin Godart 69004 Lyon.**

Pouvoir adjudicateur : Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL)

Adresse : 36, Quai Fulchiron – BP 5001 – 69245 LYON CEDEX 05

Personne responsable du marché : Service Patrimoine – Olivier DUPONT

SOMMAIRE

Préambule.....	3
1. Présentation Générale de l'Opération.....	3
1.1. Présentation de la Maîtrise d'Ouvrage.....	3
1.2. Intervenants SACVL	3
1.3. Prestataires de la SACVL.....	3
1.4. Description de l'opération	4
Localisation	4
La parcelle	5
Les bâtiments.....	6
Caractéristiques des logements.....	9
1.5. Contexte de l'Opération	10
1.6. Exigences réglementaires.....	10
1.7. La mission du maître d'œuvre	10
2. Programmation.....	10
2.1. Programme de travaux	10
2.2. Calendrier prévisionnel	11
3. Exigences	12
3.1. Généralités.....	12
3.2. Normes et règlements	12
3.3. Maîtrise du coût.....	12

Préambule

Ce document est une présentation du site et des attendus pour l'élaboration d'une proposition d'honoraires de maîtrise d'œuvre selon le programme de travaux et l'enveloppe budgétaire associée pour la réhabilitation de la résidence Justin Godart, 7 et 9 rue Justin Godart 69004 Lyon.

1. Présentation Générale de l'Opération

1.1. Présentation de la Maîtrise d'Ouvrage

Fondée en 1954, la Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon est une société d'économie mixte, qui exerce sa compétence de construction et de gestion immobilière sur le territoire de l'agglomération lyonnaise. La SACVL gère un parc de plus de 8524 logements et 77 000 m² de patrimoine tertiaire situés à Lyon.

Son patrimoine est composé principalement de logements, mais aussi de commerces, de bureaux et d'équipements sociaux, culturels, et administratifs. Son originalité tient dans la répartition de son capital, pour partie public, détenu majoritairement par la Ville de Lyon, et pour partie privé. D'autre part, son originalité tient aussi dans sa vocation, ses missions et ses méthodes, issues d'une longue expérience et de récentes dynamisations.

La SACVL décide, dès la fin des années 90, de concentrer son activité sur le territoire de son actionnaire principal, la Ville de Lyon, considérant que ce territoire recèle des capacités de développement et de mutation exceptionnelles, champ d'activité intense pour plusieurs décennies. La demande de logements intermédiaires et sociaux est très forte, dans tous les arrondissements de Lyon.

La SACVL intervient soit pour permettre à des catégories moyennes ou modestes d'habiter des quartiers que les niveaux de marché ont tendance à exclure, soit pour promouvoir la diversité socio-économique dans des quartiers dont la connotation est trop fortement marquée par le logement social.

Dans le même temps, la SACVL élargit ses produits pour répondre à la diversité des fonctions d'un quartier ; elle devient ainsi un outil généraliste pouvant contribuer à fabriquer des « morceaux de ville ».

Depuis 2024, la SACVL est une Société à Mission : « Construire une ville équilibrée en partenariat avec la collectivité, dans le respect des enjeux environnementaux et sociétaux de demain ».

1.2. Intervenants SACVL

Plusieurs intervenants sont amenés à travailler sur cette opération :

- Un conducteur d'opérations de la Direction du Patrimoine, principal interlocuteur de la maîtrise d'œuvre

1.3. Prestataires de la SACVL

La SACVL désignera pour cette opération :

- Une équipe de maîtrise d'œuvre : un architecte, un économiste, un BET fluides, un BE structure, un BE en conseil et ingénierie de valorisation des déchets (PEMD, FDES, ACV), un BET environnemental (état des lieux faune, flore et mesures à prendre)
- Un coordonnateur SPS
- Un contrôleur technique

1.4. Description de l'opération

Localisation

Adresse : 7 et 9 rue Justin Godart 69004 Lyon

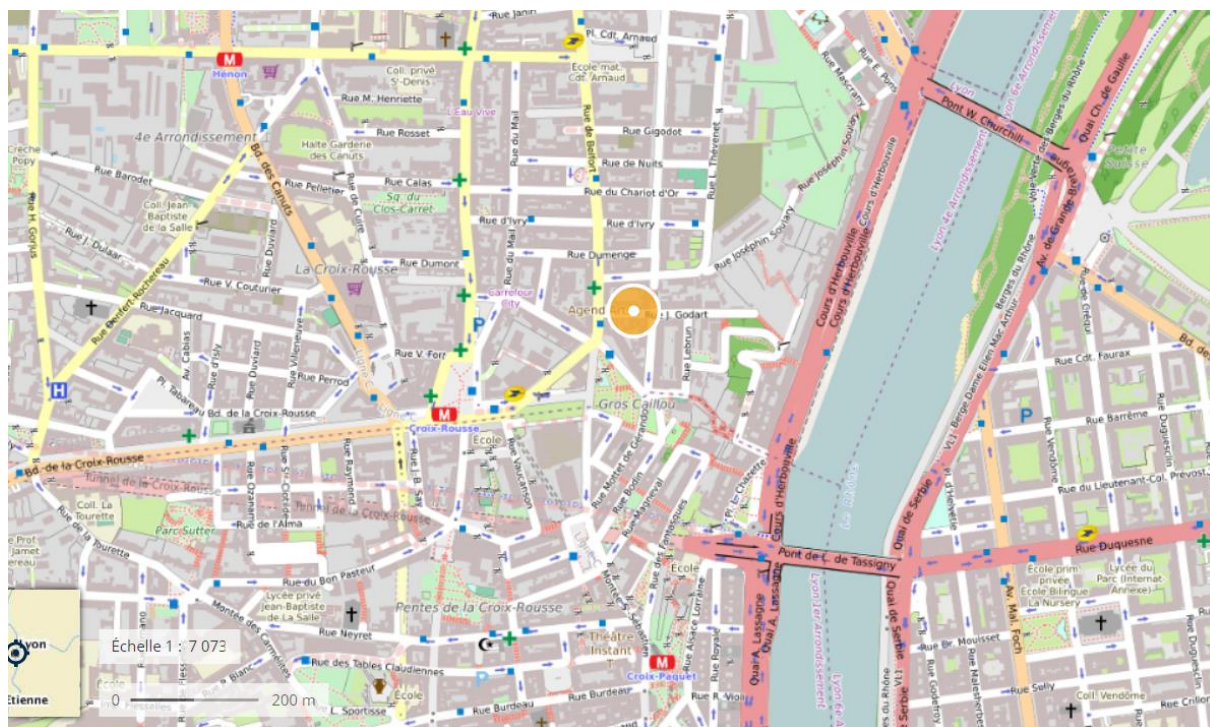


Figure 1 : Plan de localisation

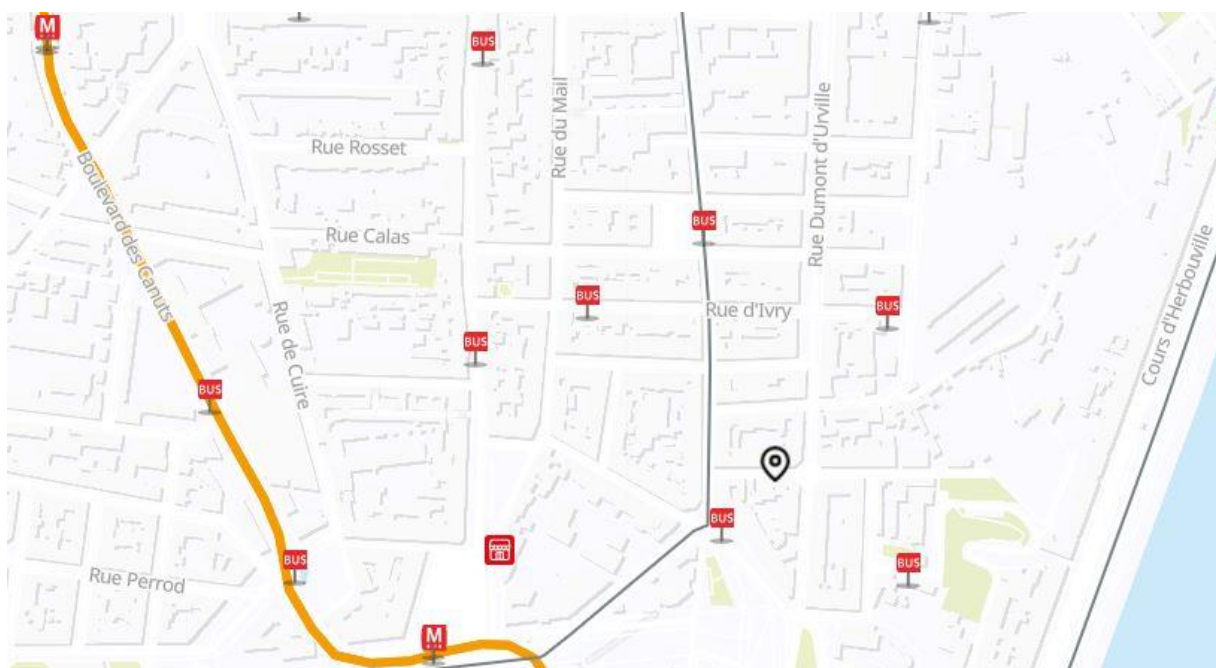


Figure 2 : Desserte en transports en commun



Cadastre : Parcelle 15 Feuille 000 BE01

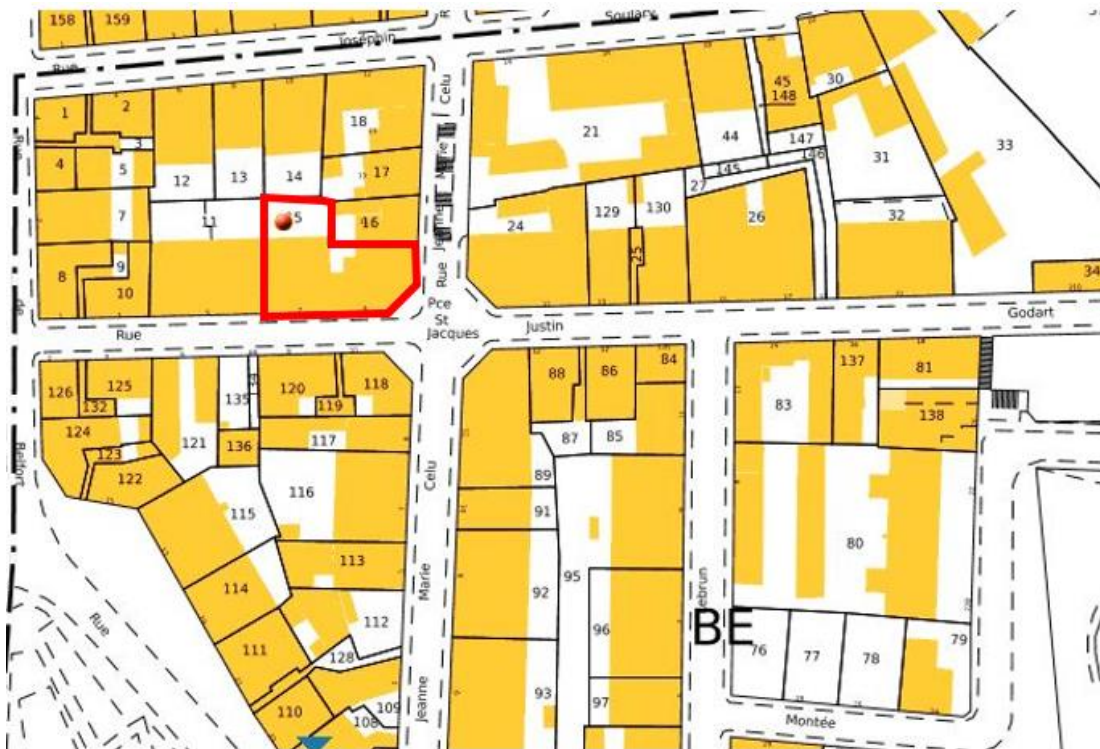


Figure 3 : Extrait cadastral

La parcelle

L'immeuble se situe au cœur du 4^{ème} arrondissement de Lyon, en partie haute de la face Est du quartier des Pentes de la Croix-Rousse. Il est proche de la place de la Croix-Rousse, de l'esplanade du Gros Cailloux, du Fort Saint Laurent.





Figures 4 et 4' : Parcelle et avoisinants

Les bâtiments

La résidence « Justin Godart » est composée de deux bâtiments et d'une allée commune.

Ce sont des bâtiments R+3 sur entresol à l'architecture classique du quartier de la Croix Rousse type « Canut » en charpentes bois et couvertures en tuiles. Caves voûtées.

Les bâtiments ont été remaniés et reconfigurés (logements) au fil des ans.

En parties communes, voici une liste non exhaustive de travaux réalisés :

1994 : isolation des combles

2002 : montée d'escaliers

2011 : ascenseur et réfection partielle de la façade côté rue

2014 : reprises en toiture

Les logements sont chauffés pour la plupart en chauffage individuel au gaz et pour certains en individuel électrique. La production d'ECS est également assurée soit par chaudière gaz soit par cumulus électrique.

Une VMC est présente.

L'immeuble « Justin Godart » a été acquis en pleine propriété le 14 septembre 1993 par la SACVL.



Figure 5 : Visuels façades sur rue



Figure 6 : Visuel parties communes

Caractéristiques des logements

L'ensemble compte majoritairement des T3 et des T4. La répartition par typologie est la suivante :

T1 – 5 unités d'une surface moyenne de 30 m² ;

T2 – 7 unités d'une surface moyenne de 43 m² ;

T3 – 7 unités d'une surface moyenne de 69 m² ;

T4 – 3 unités d'une surface moyenne de 84 m².

T5 – 1 unités d'une surface moyenne de 97 m².

Pour une surface totale de planchers de 1 326 m²

La SACVL a conventionné les 23 logements.

La vacance est nulle.

Allée 1 7				Allée 2 9		
9935 T3 LO 62,00m ²	9936 T2 LO 44,00m ²	10526 T1 LO 27,00m ²	10528 T1 LO 37,00m ²	9947 T2 LO 50,00m ²		9949 T2 LO 43,00m ²
9932 T2 LO 41,00m ²	9933 T2 LO 45,00m ²	9934 T5 LO 97,00m ²		9945 T2 LO 49,00m ²	9946 T3 LO 67,00m ²	10527 T1 LO 35,00m ²
9930 T3B LO 88,00m ²	9931 T3 LO 60,00m ²	10525 T1 LO 27,00m ²		9942 T4 LO 86,00m ²		9944 T3 LO 67,00m ²
9927 T4 LO 81,00m ²	9928 T3 LO 62,00m ²	9929 T1 LO 28,00m ²		9939 T4 LO 86,00m ²	9941 T2 LO 65,00m ²	
9926 BUR LO 165,00m ²				9937 COM LO 148,00m ²	9938 T3 LO 79,00m ²	

1.5. Contexte de l'Opération

La SACVL projette une réhabilitation des deux bâtiments.

La réfection des façades et la rénovation des parties communes sont le point d'entrée de la future opération. Pour autant, une réflexion sur la globalité du bâti anime la SACVL tant en ce qui concerne la question de la consommation énergétique que celle des objectifs (en cours de définition) de la Charte Ravalement de la Ville de Lyon. Cumulées, elles incitent à des études pour des réhabilitations globales plutôt qu'à des opérations menées au coup par coup.

Une étude de faisabilité a été réalisée (jointe au dossier de consultation). Elle servira de base à toute réflexion.

1.6. Exigences réglementaires

Le titulaire du présent marché aura à sa charge de vérifier les dispositions réglementaires et urbanistiques à appliquer au site.

1.7. La mission du maître d'œuvre

Le souhait de la SACVL est d'obtenir de la maîtrise d'œuvre une proposition d'honoraires pour une mission DIAG, APS/APD, PRO, ACT, DET, VISA, AOR, OPC.

La phase DIAG devra permettre de confirmer le bouquet de travaux permettant d'atteindre à minima la classe énergétique D (DPE) et fournir des plans de l'existant (.dwg)

Nous vous remercions de nous transmettre votre meilleure proposition d'honoraires pour cette mission. Vous référer à l'Acte d'engagement, au CCTP etc

2. Programmation

2.1. Programme de travaux

Le programme de base envisagé par la SACVL, non exhaustif, pour cette résidence s'oriente de la façon suivante :

- La réfection de l'enveloppe des bâtiments

- . Remplacement des menuiseries extérieures et installation de brise-soleils.
- . Ravalement des façades avec enduit thermo-isolant
- . Réfection des couvertures tuiles, zingueries y/c vérification des charpentes en phase étude
- . Isolation des combles sur dalle

- La réfection multi-composants dans les logements

- . Réfection complète des salles de bains et wc
- . Reprise partielle des cuisines
- . Remplacement des portes palières
- . Mise en sécurité électrique des logements
- . Réfection des réseaux EF, EU/EV ; remplacement des colonnes de chutes et collecteurs

- . Réfection des sanitaires et distribution EF, ECS et vidanges
- . Remplacement des chaudières (envisager le plus possible des raccordements sur ventouses)
- . Installation de robinets thermostatiques
- . Remplacement des radiateurs électriques
- . Réfection de la ventilation
- **La réfection des parties communes**
 - . Réfection des communs (hall, cage d'escaliers, paliers) avec création d'un sas d'entrée (envisager le plus possible d'ITI).
 - . Remplacement des portes et menuiseries extérieures des communs
 - . Réfection de l'ascenseur
 - . Réfection électrique des communs
 - . Modernisation du contrôle d'accès

OBJECTIFS :

1. Profiter de la rénovation énergétique pour procéder à l'entretien de l'existant et à sa mise en valeur.
2. Classement énergétique DPE étiquette D minimum. Viser une étiquette C. L'amélioration des performances énergétiques est un enjeu majeur désormais lors d'une réhabilitation. Différents bouquets de travaux seront proposés afin de nous permettre de nous orienter vers celui qui nous semblera le plus rationnel.

Budget prévisionnel : 1 664 000 € HT

2.2. Calendrier prévisionnel

CONSULTATION ET ATTRIBUTION MOE : Février à Avril 2026

ETUDES : Démarrage de la phase étude deuxième trimestre 2026

DIAG : Juin 2026

APS : Juillet 2026

APD : Octobre 2026

PRO, DCE, ACT ; Novembre-Décembre 2026

CONSULTATION ET ATTRIBUTION MARCHES TRAVAUX : Janvier à Avril 2027

TRAVAUX : OS TRAVAUX Mai 2027/ Fin de travaux Mai 2028

3. Exigences

3.1. Généralités

Le programme technique exprime les contraintes et exigences techniques imposées au titulaire du présent marché.

Ce programme est à considérer comme un complément aux textes réglementaires et normatifs.

Au regard des exigences du programme technique, le titulaire du marché proposera les solutions qu'il jugera adéquates pour les respecter. Il pourra être proposé des solutions offrant de meilleures performances, sous réserve de respecter l'enveloppe budgétaire du maître d'ouvrage. Le titulaire devra être force de proposition dès la phase étude.

L'occupation du site (logements et tertiaires) pendant toute la durée des travaux implique une réflexion poussée pour prendre en compte toutes les contraintes organisationnelles du chantier (mode opératoires, phasages, plannings etc) ainsi que les coûts associés.

3.2. Normes et règlements

L'opération fait l'objet de l'application de normes et règlements en vigueur au moment du dépôt des demandes d'autorisations administratives auprès des divers services de l'urbanisme, sous la responsabilité du titulaire du marché. Ce dernier se référera notamment (liste non exhaustive) :

Aux Codes : liste non exhaustive

- Code de la Commande Publique
- Code de la Construction et de l'Habitation
- Code de l'Urbanisme
- Code de l'Environnement
- Code de la Santé publique
- Code Civil
- Code du Travail

Aux textes techniques généraux : liste non exhaustive

- Cahiers des Clauses Techniques et Administratives Générales (CCTG) et (CCAG) applicables aux marchés publics de travaux
- Normes françaises homologuées par l'AFNOR et les normes CE

3.3. Maîtrise du coût

La conception du titulaire devra prendre en compte les objectifs suivants :

- Se conformer aux prescriptions de l'UDAP compte tenu des caractéristiques du périmètre,
- Respecter l'enveloppe financière des travaux
- Optimiser le coût par une optimisation des choix concernant les matériaux, les principes constructifs et techniques et les équipements,
- Garantir les meilleures conditions de durabilité des différents constituants du bâtiment (matériaux et équipements)