



## **Bordeaux Métropole CARBON BLANC**

### **Projet de renouvellement urbain logements séniors**

\*\*\*

Mission MOE pour les travaux de désamiantage et de  
démolition d'un foyer avec réemploi



# 1. PRÉSENTATION DU PROJET

## 1.1 Contexte général

Le projet s'inscrit dans l'opération de renouvellement urbain de la résidence autonomie René Cassagne à Carbon-Blanc, portée par Mésolia Habitat.

L'ensemble immobilier, construit en 1975, se compose de 52 logements destinés à des personnes âgées ainsi que d'un bâtiment de services communs comprenant notamment un foyer.

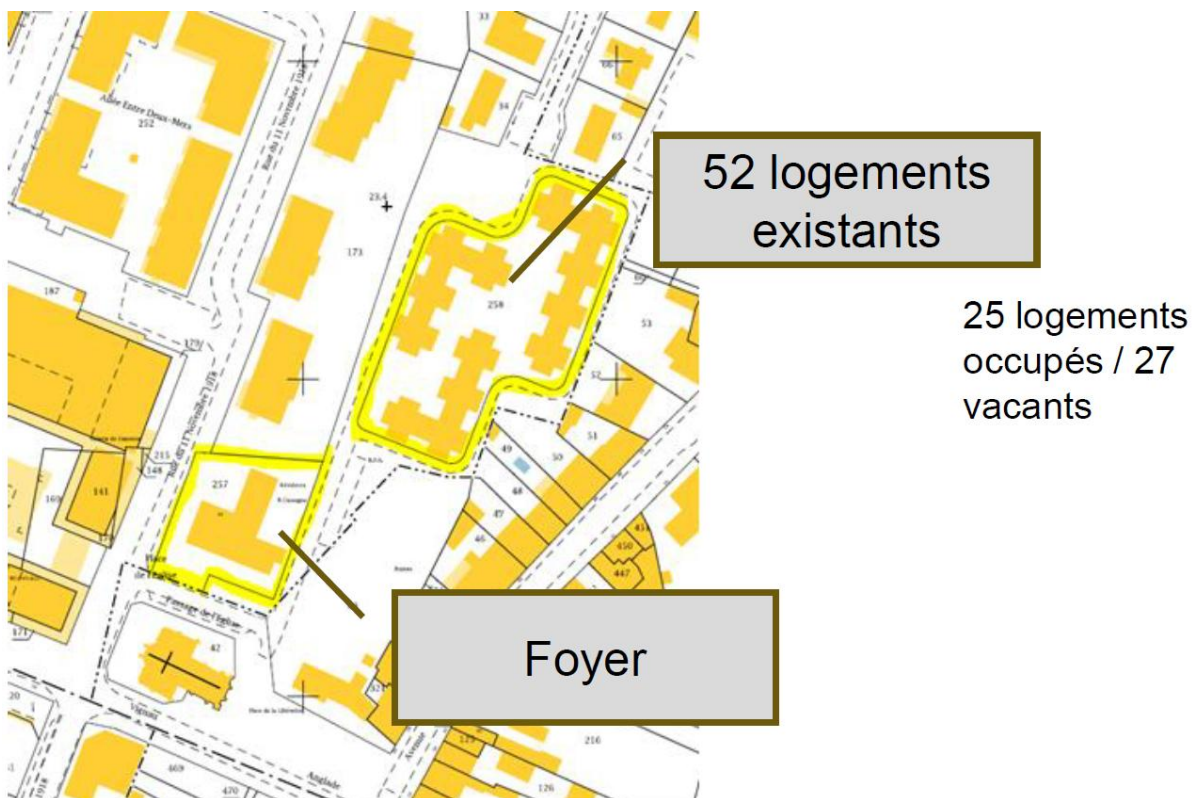
La résidence est implantée sur deux parcelles cadastrales distinctes :

- Parcelle AL 257 : elle comprend un foyer ERP situé dans un bâtiment de plain-pied de 180 m<sup>2</sup> utiles, un ancien appartement de 79 m<sup>2</sup> ainsi qu'une chaufferie collective en fonctionnement.
- Parcelle AL 258 : elle accueille les 52 logements individuels de plain-pied de 33 m<sup>2</sup> chacun, disposant chacun d'un jardinet à l'entrée.

En Zone 2 / B1

- [Coordonnées géographiques du terrain : 44.89605477555617, -0.49972950237493197](#)





L'état général du site est aujourd'hui jugé obsolète (techniquement, énergétiquement et fonctionnellement), avec notamment :

- problèmes d'accessibilité
- mauvaises performances énergétiques
- présence d'amiante

Le projet global vise la démolition et reconstruction complète du site, en plusieurs phases.

Les dernières enquête sociales réalisées auprès de nos résidents seniors par nos services ainsi que l'étude d'AMO préalable ont permis d'affiner la programmation et le phasage :

- Phase 1 : Démolition du foyer et reconstruction sur la parcelle AL 257 d'un bâtiment collectif de 32 logements en partie dédiée au relogement des seniors encore présents. En parallèle travaille avec Gironde Habitat sur un local annexe permettant d'accueillir le CCAS
- Phase 2 : Démolition des logements de la résidence sur la parcelle AL 258 au Nord et reconstruction de 58 logements en mix collectifs et individuels mêlant seniors et familles.

Le cabinet Hobo architecture a été missionné en Janvier 2026 sur l'opération permettant ainsi d'avancer sur les premières études graphique et urbaines des bâtiments et aménagement (vous pourrez trouver annexer les plans de faisabilité).

## 1.2 Périmètre de la présente consultation

La présente consultation porte **exclusivement sur la démolition du foyer** (phase 1 du projet), situé :

- Parcelle **AL 257**
- Foyer ERP d'environ **180 m<sup>2</sup> utiles**
- Présence d'un logement et d'une **chaufferie collective en activité**

Cette mission **ne comprend pas la reconstruction**.

## 1.3 Objectifs de la présente consultation

L'opération vise à libérer l'emprise du foyer en vue de la future phase de construction, tout en assurant une démolition maîtrisée à proximité d'un site occupé, en garantissant la continuité des services — notamment par la relocalisation de l'activité du CCAS — et en intégrant une démarche environnementale incluant le réemploi des matériaux.

## 1.4 Données financières et calendaires de l'opération

### Enveloppe financière prévisionnelle

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est fixée à **250 000 € HT**.

Cette enveloppe comprend l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment :

- les travaux préparatoires (curage),
- le désamiantage,
- la démolition du bâti,
- le démantèlement de la chaufferie collective,
- les actions de réemploi et de valorisation des matériaux,
- l'évacuation, le tri et le traitement des déchets.

Le maître d'œuvre devra concevoir le projet dans le respect de cette enveloppe et proposer des solutions techniques et organisationnelles optimisées.

### Planning prévisionnel de l'opération

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Dépôt / obtention du permis de démolir : **4<sup>ème</sup> trimestre 2026**
- Démarrage prévisionnel des travaux : **1<sup>er</sup> trimestre 2027**
- Durée prévisionnelle des travaux : **3 mois**

Le maître d'œuvre devra intégrer ces échéances dans sa mission et proposer un calendrier compatible.

## 2. CONTENU DE LA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE DE DÉCONSTRUCTION

### 2.1 Mission de maîtrise d'œuvre – Décomposition des phases

La présente mission porte sur une mission complète de maîtrise d'œuvre relative à une opération de déconstruction, comprenant les éléments suivants :

- **DIAG** : Études préalables et diagnostics (si nécessaire)
- **PRO / DCE** : Études de conception et préparation des pièces de consultation
- **ACT** : Assistance à la passation des marchés de travaux
- **VISA** : Visa des études d'exécution des entreprises
- **DET** : Direction de l'exécution des travaux
- **AOR** : Assistance aux opérations de réception

Ces missions couvrent l'ensemble du processus, depuis l'analyse initiale du site jusqu'à la réception des travaux et la clôture administrative et technique de l'opération.

### 2.2 Détail des missions DIAG et PRO / DCE (version complétée)

#### 2.2.1 Phase DIAG – Études préalables

Cette phase permet d'identifier l'ensemble des contraintes techniques, réglementaires et environnementales de l'opération.

Le maître d'œuvre assure :

##### Analyse technique et réglementaire

- Contraintes structurelles des ouvrages
- Identification des réseaux existants (EU, EP, gaz, électricité, télécom...)
- Vérification des servitudes éventuelles
- Analyse des obligations réglementaires :
  - permis de démolir (PD)
  - réglementation amiante
  - gestion des déchets

##### Reconnaissance du site

- Accessibilité et conditions d'intervention
- Contraintes de voisinage / mitoyenneté
- Environnement urbain et présence de riverains

##### Livrables / résultats attendus :

- Définition d'une stratégie de déconstruction sélective
- Identification des filières de tri, valorisation et réemploi
- Préconisations sur :
  - désamiantage
  - curage
  - méthodologie de démolition
- Identification des démarches administratives à engager :
  - permis de démolir
  - DICT
  - diagnostics complémentaires si nécessaires

## 2.2.2 Phase PRO / DCE – Conception et préparation des marchés

### A - Études de projet (PRO)

Le maître d'œuvre définit les modalités techniques détaillées de l'opération :

#### Définition des méthodes d'intervention

- Modes opératoires :
  - curage
  - désamiantage
  - déconstruction / démolition
- Description des techniques utilisées :
  - déconstruction sélective
  - moyens mécaniques / manuels
  - gestion des flux

#### Organisation et phasage

- Élaboration d'un planning détaillé
- Définition des phases :
  - déconnexion des réseaux (électricité, gaz, eau, télécom...)
  - désamiantage
  - curage
  - démolition
  - évacuation des déchets

#### Gestion des réseaux

- Organisation de la **déconnexion et consignation des réseaux (Excepté déplacement de la chaufferie)**
- Coordination avec les concessionnaires
- Prise en compte des DICT

#### Prise en compte des exigences réglementaires

- Intégration du permis de démolir
- Prise en compte de la gestion des déchets dangereux :
  - amiante → suivi via BSDA (Bordereaux de Suivi des Déchets Amiante)
- Traçabilité des déchets (bordereaux, filières agréées)

#### Sécurité et environnement

- Mesures pour :
  - sécurité du chantier et des tiers
  - limitation des nuisances (bruit, poussières, vibrations)
- Organisation du tri à la source
- Définition des filières de valorisation

### B - Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

Le maître d'œuvre établit les pièces techniques du marché :

#### Pièces écrites

- CCTP (intégrant :
  - méthodologie détaillée
  - exigences déchets / BSDA
  - modalités de déconnexion réseaux)
- DPGF / estimatif quantitatif
- planning prévisionnel
- prescriptions sécurité et environnement

#### **Exigences intégrées au DCE**

- gestion réglementaire des déchets
- traçabilité (BSD, BSDA, registres)
- obligations liées à l'amiante
- coordination avec concessionnaires

### **3. COMPÉTENCES ATTENDUES**

L'équipe devra justifier de compétences en :

- démolition / déconstruction complexe
- désamiantage
- Ingénierie technique
- conduite de chantier en site occupé ou contraint

**NB Réemploi de matériaux : il sera intégré au suivi le bureau d'étude Néo Eco dans le cadre de la convention Réemploi signée entre le Grand projet de Ville Rives Droite et Mesolia. La mission est donc gérée en direct avec le MOA**

### **4. Conclusion**

La mission vise à sécuriser la première étape clé du projet de renouvellement urbain : **la démolition du foyer**, en garantissant une approche technique, réglementaire et environnementale maîtrisée, tout en assurant la continuité des services et la préparation de la phase future de reconstruction (hors périmètre).