



Forme juridique : **SARL unipersonnelle**

Gérant : **Caroline Bordes**

Début d'activité : **18 mars 2014**

SIRET : **817 707 367 00014**

Immatriculation : **RCS Bordeaux 817 707 367**

N° TVA intracommunautaire : **67 817 707 367**

APE : **7490 A**

Siège social : **9 rue Cornac, 33 000 Bordeaux**

Téléphone Portable : **06 80 88 04 06**

Mail : **caroline-bordes@au-prealable.fr**

Site internet : **www.au-prealable.fr**

[AU] Préalable

Programmiste-AMO architectural et urbain

[AU] Préalable

Programmiste-AMO architectural et urbain



De formation architecte d'intérieur et urbaniste, Caroline Bordes crée en 2014 l'agence **[AU]Préalable**, spécialisée dans l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et la réalisation d'études de programmation architecturale et urbaine.

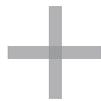
Son expérience transversale de la Maîtrise d'Oeuvre à la Maîtrise d'Ouvrage lui confère une vision globale des impératifs en jeu tout au long du projet. La **recherche de conciliation entre qualité spatiale et qualité d'usage** est au cœur de sa démarche et constitue une réponse à l'optimisation des coûts. Pour résoudre l'équation, elle privilégie le dialogue avec la Maîtrise d'Ouvrage, interroge les pratiques, prend en compte l'évolution des modes de vie et veille à la pertinence des choix établis à chacune des échelles et des étapes du projet.

L'agence est membre du Conseil d'Administration de la Fédération CINOV- SYPAA (fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du conseil, de l'ingénierie et du numérique- Syndicat des Programmistes en Aménagement et Architecture).

[AU]Préalable fait partie du Club d'Entreprises de l'école Nationale Supérieure de Cognitique de Talence (ENSC).



MOYENS



Moyens humains

- Caroline Bordes est Directrice de projet et gérante de la société. L'agence accueille en période de mise en situation en Milieu Professionnel Charlotte Lavaquerie, titulaire d'un DESS en programmation architecturale et urbaine de l'École d'architecture de Paris Malaquais.
- L'agence travaille avec des collaborateurs indépendants et accueille des stagiaires de différents profils (ingénieurs, architectes, ergonomes, sociologues, designers...) afin de les former à la programmation.
- L'agence est implantée au sein du Club d'Entreprises de l'École Nationale Supérieure de Cognitique (ENSC), ce qui favorise les ponts avec l'enseignement et la recherche et les collaborations avec des experts en ergonomie et facteurs humains.

Moyens bureautiques

- 3 postes de travail
- 1 salle de réunion
- Ordinateurs portables
- Impressions couleurs

Moyens logiciels

- Logiciels bureautiques Microsoft
- Logiciel de gestion de projet MS Project
- Logiciel de mise en page InDesign
- Logiciels de dessin : Illustrator, Sketshup, Autocad

La maîtrise de l'outil informatique et la recherche de l'outil le plus adapté sont déterminants pour la mise en place d'une communication de projet efficace.



Urbaniste diplômée de l'Institut Français d'Urbanisme, et architecte d'intérieur ENSAAMA Olivier de Serre, Caroline Bordes gère l'agence qu'elle a créée en 2014, capitalisant son expérience accumulée au cours d'un cursus professionnel riche de missions d'assistance, d'études, et de programmation auprès de Maîtrises d'Ouvrages publiques et privées.

Elle met ses qualités d'écoute et d'échange à la disposition du Maître d'Ouvrage, et lui propose une approche didactique et éclairée des données programmatiques et stratégiques d'une opération.

CV + PORTRAIT FORMATIONS + EXPÉRIENCES

2009-2011

Master 2 Opérateur & Manager Urbain

Institut Français d'Urbanisme

2007-2008

Mastère spécialisé AMO requalification du patrimoine

École des Arts et Métiers ParisTech

2003-2007

BTS + DSAA

Architecte d'Intérieur

ENSAAMA Olivier de Serre

Devenir entrepreneur de

l'innovation par le Design Thinking

MOOC Idea - 1 mois 2014

Le bâtiment : réglementation, exi- gences techniques et fonctionnelles

Ecole des Ponts Paris-tech - 3 jours 2013

Réussir l'achèvement du chantier jusqu'à l'exploitation de l'ouvrage

Le moniteur - 1 jour- 2013

Conduire son chantier, du début des travaux à la livraison

Le moniteur - 2 jours- 2012

L'exécution des marchés publics

CFPA - 2 jours- 2012

Loi MOP de A à Z

Le moniteur - 2 jours- 2012

Réussir une réunion participative

Obea - 1 jour- 2011

Depuis avril 2015

Membre du CA de la Fédération CINOV - SYPAA

Depuis mars 2014

Gérante de l'agence [AU]Préalable

2012-2014, 2 ans

Responsable d'Opérations

Réhabilitation du Campus Universitaire de Jussieu
EPAURIF, direction de la construction

2011, 3 mois

Instructrice du droit des sols

Mairie de Ris Orangis, Service Urbanisme

2010, 3 mois

Chargée de Mission

Requalification de bâtiments patrimoniaux Zac PRG
SEMAPA, service programmation et urbanisme

2008, 6 mois

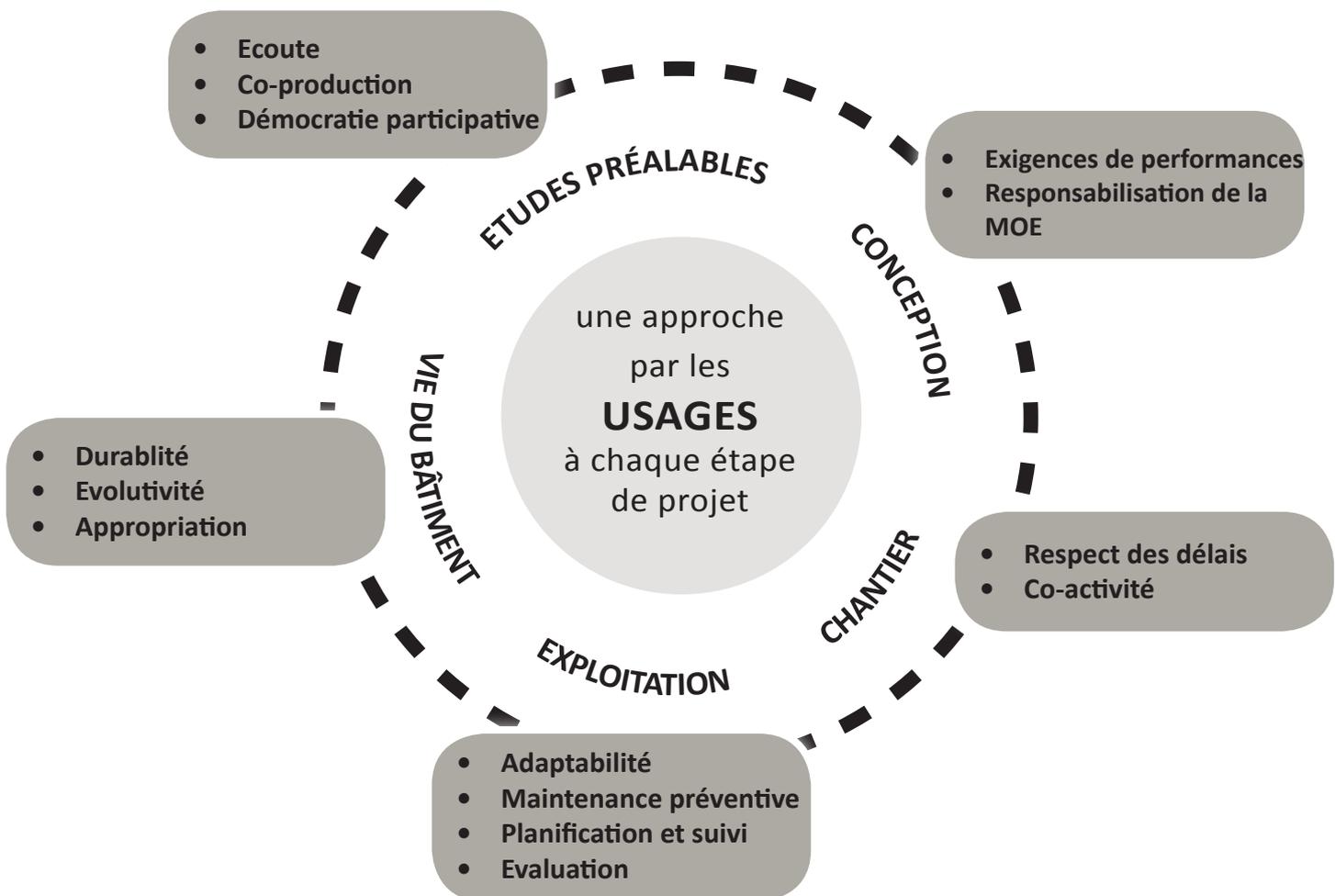
Chargée de Mission

Requalification du mur anti-bruit du BP Porte de Gentilly
Ville de Paris, Délégation à la Coopération Territoriale

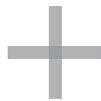
2009, 8 mois

Maître d'œuvre indépendante

Architecte d'intérieur, maison d'habitation, Cluny



DÉMARCHE



[AU]Préalable défend l'idée d'une **approche par les usages** à toutes les phases du projet et de la vie du bâtiment pour **favoriser la qualité architecturale** et **mieux prévoir les dépenses**.

Une approche par les usages c'est :

- Adopter une attitude d'**écoute** et de **co-production** pour faire émerger et clarifier les attentes;
- **Définir les besoins à partir de l'analyse** des témoignages des utilisateurs et usagers futurs sur leurs pratiques et leurs modes de vie;
- Valoriser le cas échéant, l'exercice de la **démocratie participative** pour plus de représentativité;
- Laisser à la Maîtrise d'Oeuvre la responsabilité des choix architecturaux en exprimant des **exigences de performances** et non de moyens;
- Etablir un phasage raisonné et faire **respecter les délais**;
- Prescrire l'**adaptation** et l'**évolutivité** de la structure aux conditions futures d'utilisation;
- Mettre en place des **outils de planification**, de **suivi** d'exploitation et favoriser la **maintenance préventive**;
- Porter une attention particulière à la qualité des rendus afin qu'ils garantissent une bonne **appropriation** par les interlocuteurs;
- **Evaluer** le projet par retour d'expérience.

Dans ces conditions, l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et les études préalables deviennent des **outils de modernisation de l'action publique**, ayant vocation à anticiper les évolutions et les dépenses, innover dans le management de projet et sa traduction spatiale, constituer la mémoire du projet, favoriser sa visibilité...

approche globale

disponibilité et réactivité

écoute transversale

méthodologie rigoureuse et transparente

rationalisation des réunions

co-production

synthèse et mise en perspective

aide à la décision

aide à la conception

PRESTATIONS



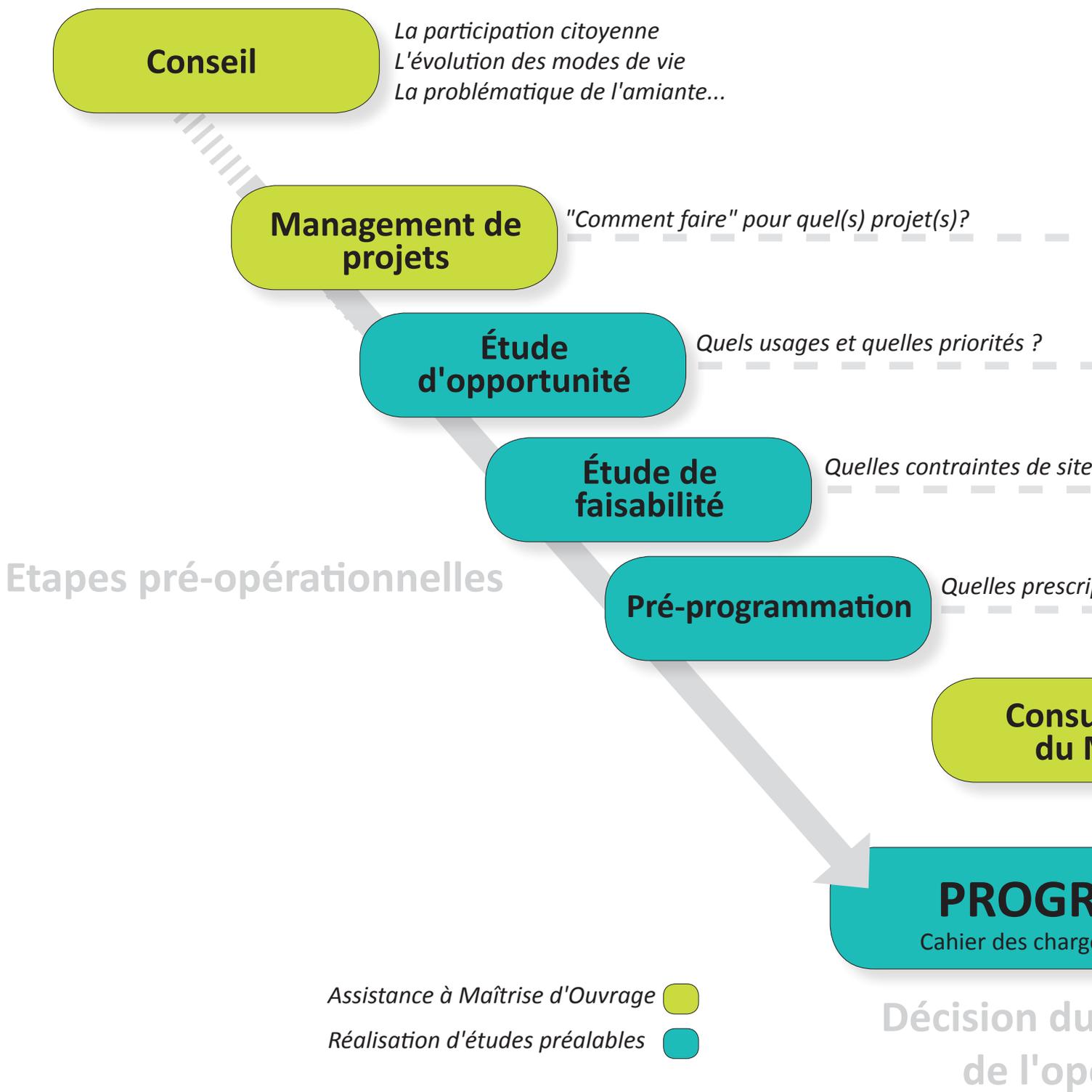
L'agence propose 2 volets de prestations de service :

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès des divers acteurs de l'acte de construire, par l'intermédiaire de permanences et de procédures d'accompagnement au pilotage de projet

Réalisation d'études préalables à la conception d'espaces urbains, de bâtiments ou d'équipements de différentes échelles, typologies et affectations

L'agence [AU]Préalable revendique une posture généraliste qui l'amène à travailler sur une diversité de sujets. Cela garantit la qualité de son approche et favorise la prise de recul, la mise en place d'une méthodologie singulière et l'actualisation de ses données.

Les prestations d'[AU]Préalable dans le p

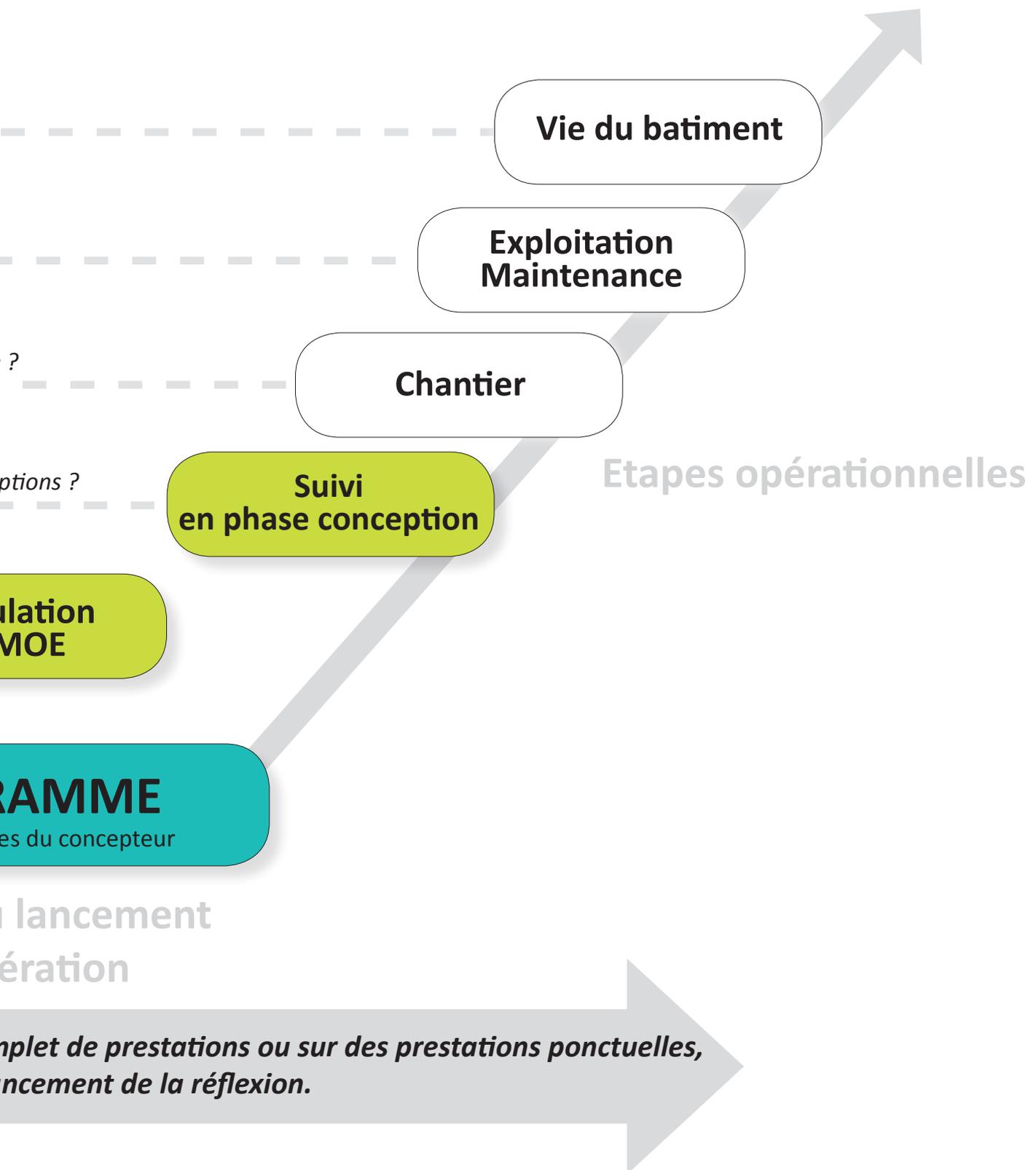


Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) (jaune)

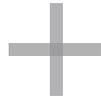
Réalisation d'études préalables (bleu)

Les porteurs de projet peuvent s'engager sur un volet com en fonction de leurs objectifs, de leurs budgets et de l'ava

Processus de projet architectural et urbain



RÉFÉRENCES



Pluridisciplinarité des domaines d'activité
Transversalité des compétences

ÉTUDES PRÉALABLES

1/2016

Étude de faisabilité pour la création d'un hôtel d'exception à Contis Plage

Groupe Yelloh Village

[AU]Préalable programmiste mandataire

2/2016

Étude prospective et programmation du transfert et du réaménagement de la pépinière – hôtel d'entreprise de la Haute Gironde à Saint Aubin de Blaye

Communauté de Communes de l'Estuaire

[AU]Préalable programmiste mandataire, USAGES sociologue ergonomiste

3/2015-2016

Étude de programmation architecturale pour la réalisation d'un groupe scolaire et prospective d'usage

Commune de Mios

DESURB (mandataire), [AU]Préalable programmiste,

OVERDRIVE économiste

4/2015

Étude de programmation du projet de réaménagement et d'extension du Centre de Formation Multimétiers de la Haute Gironde à Reignac

Communauté de Communes de l'Estuaire

[AU]Préalable programmiste mandataire

5/2015

Étude de programmation Urbaine et Architecturale pour la restructuration et l'extension d'un groupe scolaire

Commune de Saint Selve

DESURB (mandataire), [AU]Préalable programmiste, OVERDRIVE économiste

6/2015

Étude de programmation pour la requalification d'une villa de caractère en Centre d'Actions Sociales

Commune de Saint Jean d'Illac

[AU]Préalable programmiste mandataire

7/2014-2015

Études de programmation architecturale d'équipements médicaux-sociaux

CCAS Communauté de communes de Cholet

[AU]Préalable, consultant Socofit

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

1/2016

AMO Passation d'un marché de maîtrise d'oeuvre après concours

AMO Suivi de la conception du projet d'aménagement de la pépinière – hôtel d'entreprise de la Haute Gironde à Saint Aubin de Blaye

Communauté de Communes de l'Estuaire

[AU]Préalable programmiste mandataire

2/2016

AMO Passation d'un marché de maîtrise d'oeuvre après concours

AMO Suivi de la conception du Projet de réaménagement et d'extension du Centre de Formation Multimétiers de la Haute Gironde à Reignac

Communauté de Communes de l'Estuaire

[AU]Préalable programmiste mandataire, Cabinet Faure économiste de la construction

3/2015

AMO Passation d'un marché de maîtrise d'oeuvre pour la réhabilitation d'une école primaire

Commune de Saint Selve

DESURB (mandataire), [AU]Préalable programmiste, OVERDRIVE économiste

4/2012-2014

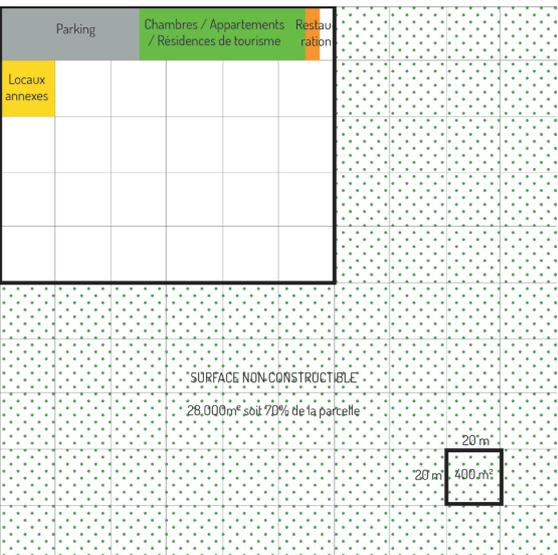
Maîtrise d'Ouvrage EPAURIF, Pilotage de diagnostics et coordination des acteurs de la construction

SHON 70 000 m², 270M € (MOE Architecture Studio, Entreprise Groupement Vinci)

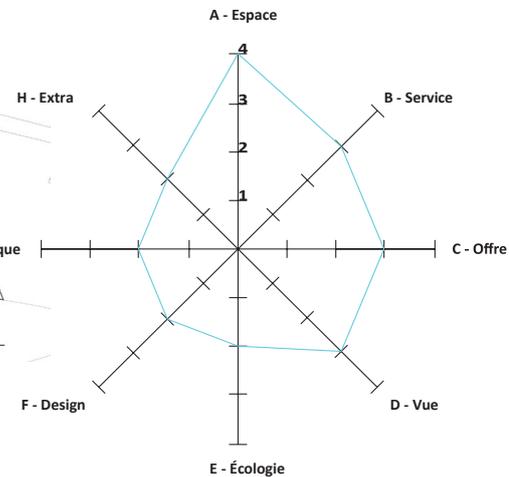
Réhabilitation du Secteur Est du Campus universitaire de Jussieu

1

Quelle densité bâtie ?



SCENARIO 2 :
 40 lodges
 160 personnes
 Surface réglementaire = 5*
 Surface bâtie totale = 2 680 m²
 290 m² / personne
 Distance d'intimité : 30 m



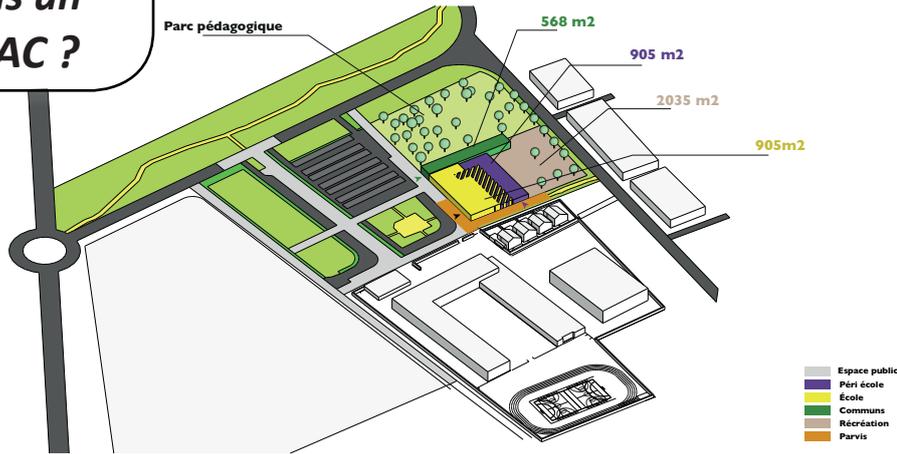
2

Quelle implantation ?



**Quel interface avec l'espace public ?
Comment inscrire le projet bâti dans un
projet global d'aménagement de ZAC ?**

3



Comment une extension peut réunifier un site ?

4



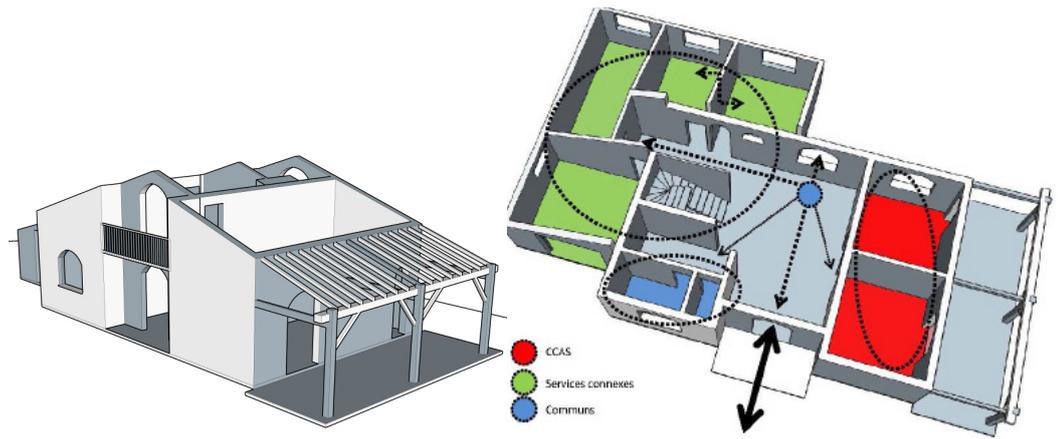
**Comment faire d'un projet architectural
un moteur de restructuration urbaine ?**

5



- Nouveau foncier Ecole et Restaurant = 7830m² au lieu de 10 770 m²
- Bâtiment Ecole et Restaurant conservés
- Nouveau bâtiment Ecole
- Nouveau Préau Restaurant
- Cheminement piéton
- Voïrie et stationnement
- Parvis Ecole
- Cour

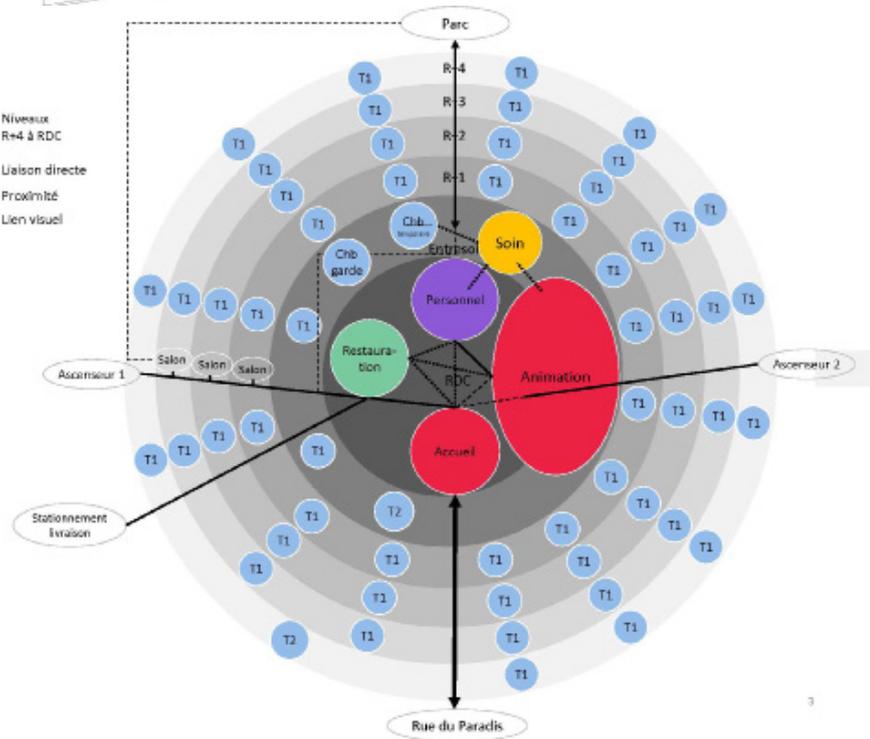
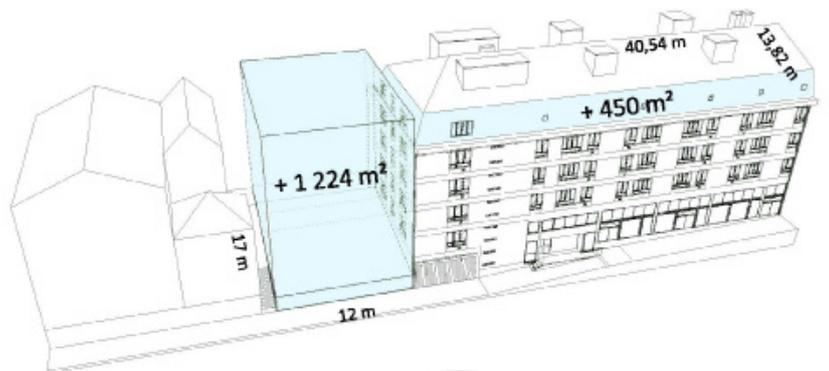
Visuel produit par Desurb



6 *Quelles logiques fonctionnelles ?*

Quel potentiel foncier ?

7





Comment coordonner les différents acteurs ?



Visuels Guiraud Manenc Architectes

2

Comment encadrer les évolutions ultérieures du programme ?

4

Quelles problématiques de réhabilitation de site ?



Amiante

Co-activité

Visuels Architecture Studio



Mise aux normes



