Forme juridique : **SARL unipersonnelle**
Gérant : **Caroline Bordes**
Début d'activité : **18 mars 2014**
SIRET : **817 707 367 00022**
Immatriculation : RCS Bordeaux **817 707 367**
N° TVA intracommunautaire : **67 817 707 367**
APE : **7490 A**
Siège social : **8 rue du Capitaine Raffin, 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

OPQTECC

QUALIFIÉ
N°1
WWW.OPQTECC.ORG

CINOV SYPAA

Bordeaux INP
ENSC

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, intérroge 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 possède la **qualification OPQTECC** (Organisme Professionnel de Qualification des Economistes de la Construction et des Programmistes) en programmation et AMO.
Elle 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).
L'agence fait également partie du Club d'Entreprises de l'école Nationale Supérieure de Cognitique de Talence (ENSC).

[AU**]Préalable** _ caroline-bordes@au-prealable.fr _8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

MOYENS

Moyens humains

- Caroline Bordes est directrice de projet et gérante de la société. Elle collabore avec des partenaires indépendants et fait régulièrement appel à Estelle Le Déaut, architecte ENSABX en tant que consultante. Elle accueille des stagiaires de différents profils (ingénieurs, architectes, urbanistes, 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. Elle travaille actuellement avec un groupe d'étudiants sur les bonnes pratiques en terme de transmission des usages du bâti dans le cahier des charges. Elle a développé la plateforme SKORBA en partenariat avec le CREAHD (auj. Odeys).

Base documentaire

- Soucieuse d'anticiper les évolutions du métier, l'agence participe régulièrement à des MOOCs (Economie de la construction en BIM, Design Thinking, performance énergétique...)
- Elle est abonnée au magazine Les Cahiers Techniques du Bâtiment et réalise une veille via de nombreuses newletters d'institutions publiques et privées.

Moyens bureautiques

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

Moyens logiciels

- Logiciels bureautiques Libre Office, MS Project
- Logiciels InDesign, Illustrator, Sketshup
- Logitciel open source équivalent Autocad

La maîtrise de l'outil informatique et la cherche 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.

Qualification OPQTECC Programmiste + AMO
La qualification OPQTECC est délivrée par le COFRAC sur analyse de la qualité des prestations réalisées sur les 3 dernières années et la satisfaction des Maîtres d'Ouvrage.

CV

FORMATIONS

2009-2011
Master 2 Urbaniste
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

Coût global
Mooc UNTEC - 1 mois 2020
BIM et programmation
IPTIC - novembre 2019
Biomooc bâtiment biosourcé
ADEME - 1 mois 2019
Smart building
MOOC Fun - 1 mois 2018
Prescrire et Estimer à l'heure du BIM
MOOC UNTEC - 1 mois 2017
Méthode pour réussir vos opérations et chantiers de rénovation
MOOC ADEME- 1 mois- 2017
Rénovation performante - réhabilitation énergétique
MOOC ADEME- 1 mois- 2017

10 ANS D'EXPÉRIENCES

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

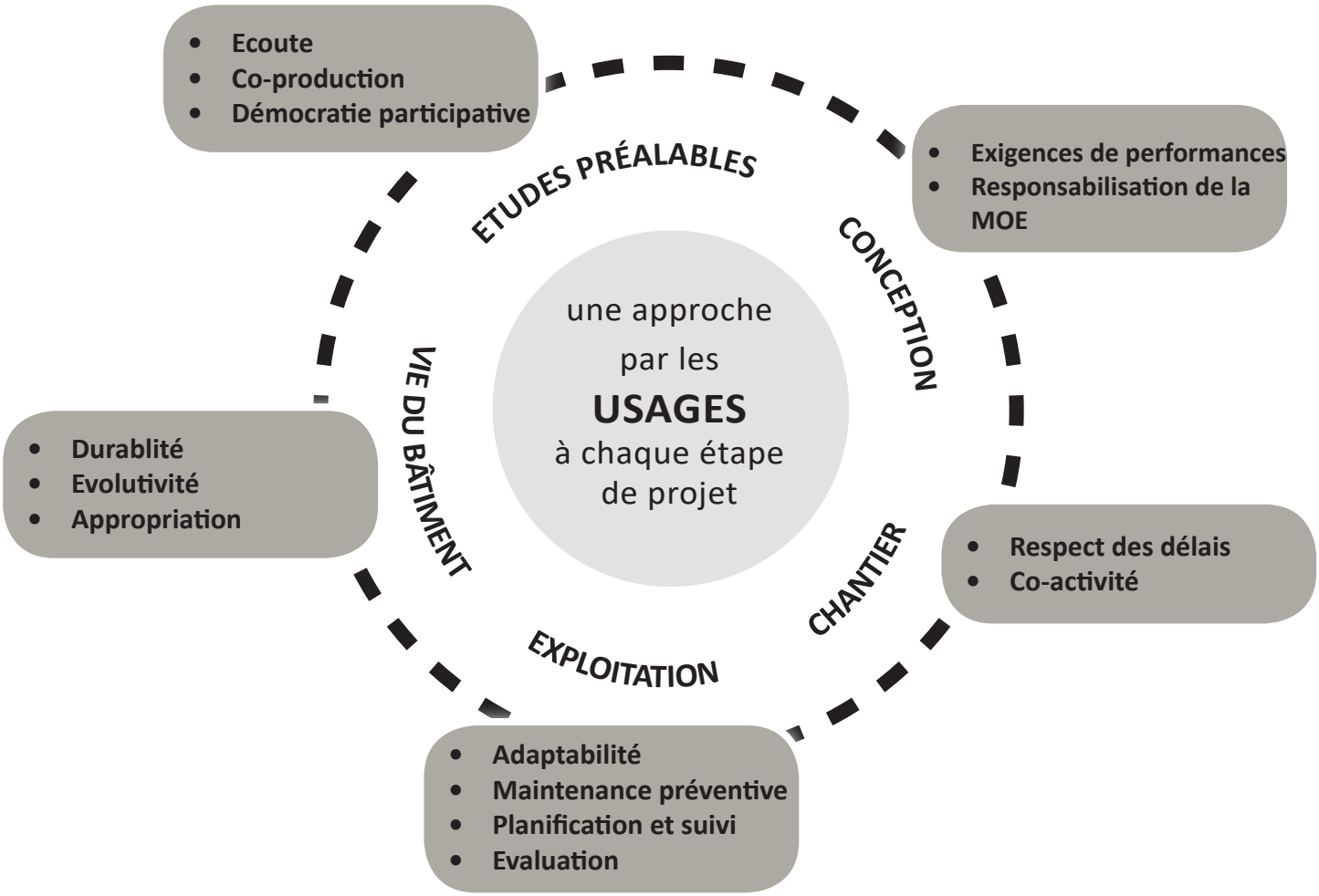
2011, 3 mois
Instructrice du droit des sols
Mairie de Ris Orangis, Service Urbanisme

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

[AU]Préalable _ caroline-bordes@au-prealable.fr _8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06


Ecoute
Co-production
Démocratie participative
ETUDES PRÉALABLES
Exigences de performances
Responsabilisation de la MOE
CONCEPTION
une approche par les USAGES à chaque étape de projet
VIE DU BÂTIMENT
Durablité
Evolutivité
Appropriation
CHANTIER
Respect des délais
Co-activité
EXPLOITATION
Adaptabilité
Maintenance préventive
Planification et suivi
Evaluation

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

Références

**L'agence [AU]Préalable est qualifiée OPQTECC Programmation + AMO.
La qualification OPQTECC est délivrée par le COFRAC
sur analyse de la qualité des prestations réalisées sur les 3 dernières
années et la satisfaction des Maîtres d'Ouvrage.**

2020

Etude de programmation du siège social de la CdC du Réolais en Sud Gironde + antenne DGFIP
Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde
[AU]Préalable programmiste mandataire

Etude de programmation pour la restructuration de l'école de la plage à Biscarrosse
Commune de Biscarrosse
[AU]Préalable programmiste mandataire

Programme de valorisation des gites communaux de 6 communes landaises
Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
Co-traitance avec Desurb et Nobatech

Etude de programme mixte 15 000m² école, gymnase et logements à Bordeaux Armagnac
EPA Bordeaux Euratlantique
[AU]Préalable programmiste mandataire

2019

Etude de programmation pour la création d'un centre technique métropolitain de 10 000 m² à Pessac
Bordeaux Métropole
Sous-traitance pour Espélia

Etude de faisabilité d'un programme mixte 50 000 m² collège + gymnase + logements + bureaux
ICADE promotion
[AU]Préalable programmiste mandataire

Étude de rogrammation pour la création d'un hôtel avec 40 lodges d'exception à Contis Plage
Groupe Yelloh Village- SAS Chateau de fargues
[AU]Préalable programmiste mandataire

Etude de programmation pour la création d'une salle de spectacle à Camblanes & Meynac
Commune de Camblanes & Meynac
[AU]Préalable programmiste mandataire

Etude de programme mixte 36 000m² collège Ambition 2024, collège de Floirac + tertiaire + logement
EPA Bordeaux Euratlantique
[AU]Préalable programmiste mandataire

2018

Etude d'opportunité et de faisabilité pour l'implantation d'un aquarium géant, Bordeaux rive droite
Fradin Promotion et Réalités promotion,
[AU]Préalable programmiste mandataire, USAGES ergonome

Etude de programmation pour la restructuration du pôle éducatif de Castelnau-de-Médoc dans le cadre de la mise en place d'une Convention d'Aménagement d'Ecole + AMO Passation d'un marché de MOE
Commune de Castelnau-de-Médoc
[AU]Préalable programmiste mandataire, co-traitants Desurb et Cabinet Rault

Etude de faisabilité pour la restructuration des équipements publics (centre social, centre médico-social, CCAS, gymnase) et création d'une maison de quartier
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Chamiers Coulounieix, CA Grand Périgueux
Desurb, Urbaniste mandataire, [AU]Préalable programmiste architectural co-traitant et CETAB VRD économiste co-traitant

2017

Etude de programmation pour la construction d'une maison pour les jeunes "JAM"
Commune de Marcheprime
Desurb urbaniste mandataire, [AU]Préalable programmiste architectural co-traitant

Étude prospective et programmation du transfert et du réaménagement de la pépinière – hôtel d'entreprise de la Haute Gironde à Saint Aubin de Blaye
AMO Passation d'un marché de maîtrise d'oeuvre après concours + Suivi de la conception du projet
Communauté de Communes de l'Estuaire
[AU]Préalable programmiste mandataire, USAGES sociologue ergonome

...

Création / Centre technique métropolitain

Bordeaux Métropole
Etude de programmation pour la création d'un centre technique intercommunal (voirie, espaces verrts, propreté, magazin...)
10 000 m²

[AU]Préalable, sous-traitant Espélia

- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☐ Étude de programmation
- ☐ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de sélection du Maître d'œuvre

Les dates de realisation de l'étude
Septembre - novembre 2019

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mr Payssan, Service programmation Bordeaux Métropole

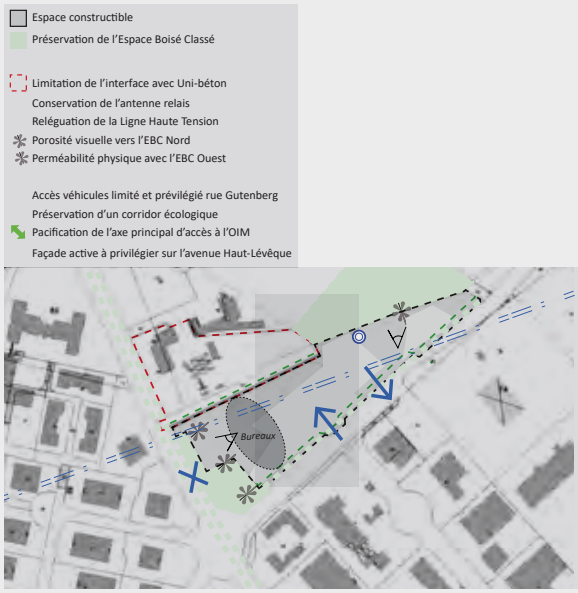


Schéma des contraintes de site

Schéma des enjeux d'intégration

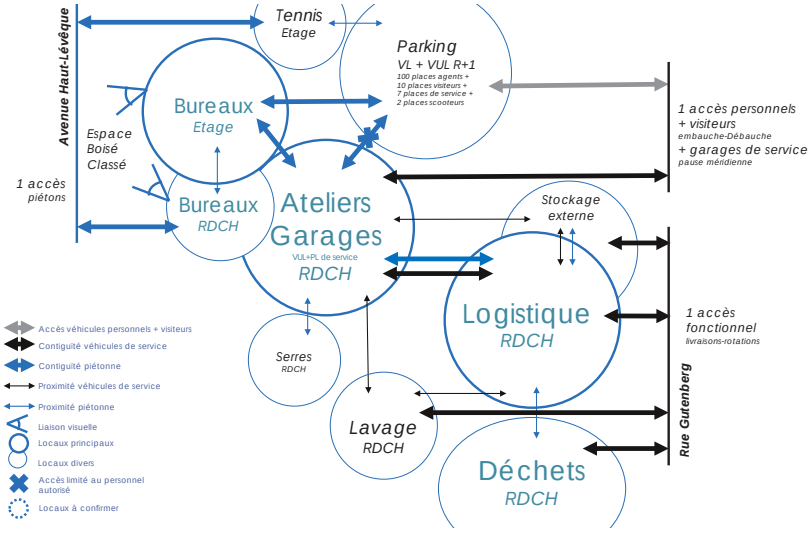
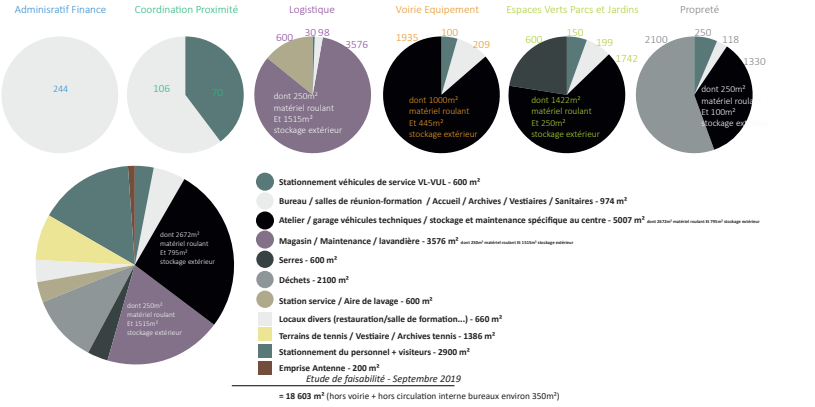
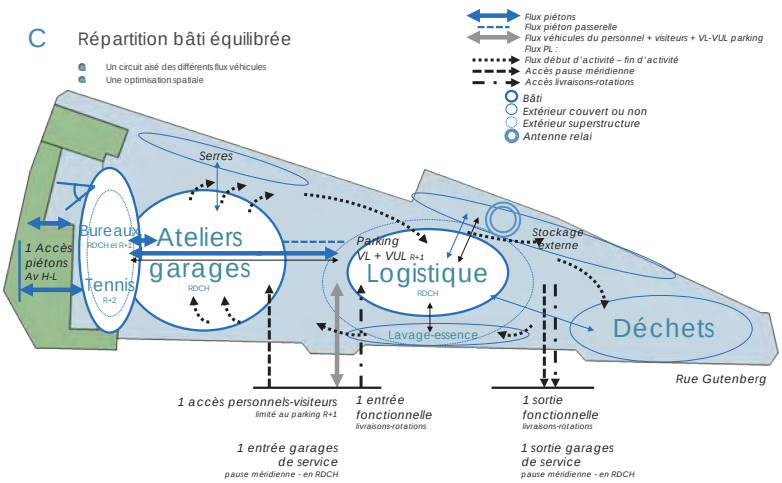


Schéma fonctionnel général



Emprise au sol par typologie bâtie et par service



Scénario

caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Création / Collège + logements + bureaux

Icade Promotion
Création d'un programme mixte collège, gymnase, logements, bureaux imbriqués et mutualisés à Bordeaux Rive Droite
50 000 m²

[AU]Préalable, programmiste mandataire

- ☐ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☐ Étude de programmation
- ☐ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de sélection du Maître d'œuvre

Les dates de realisation de l'étude
Janvier- juillet 2019

Les coordonnées d'un interlocuteur
M Perez, Directeur d'Icade Nouvelle Aquitaine

- Emprise au sol du collège
- Collège 7 000 m²
- Gymnase 2 600 m²
- Logement 17 800 m²
- Tertiaire 5 300 m²
- Stationnement 7 000 m² (dont 3 000m² SS)
- Aménagement extérieur (coeur d'ilot)

- Collège
- Gymnase
- Logement
- Tertiaire
- Stationnement

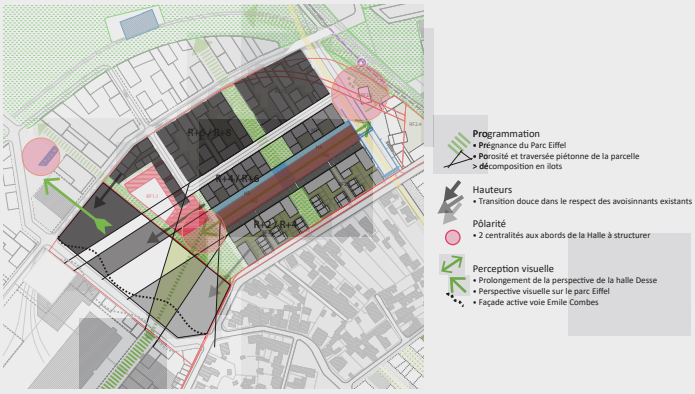
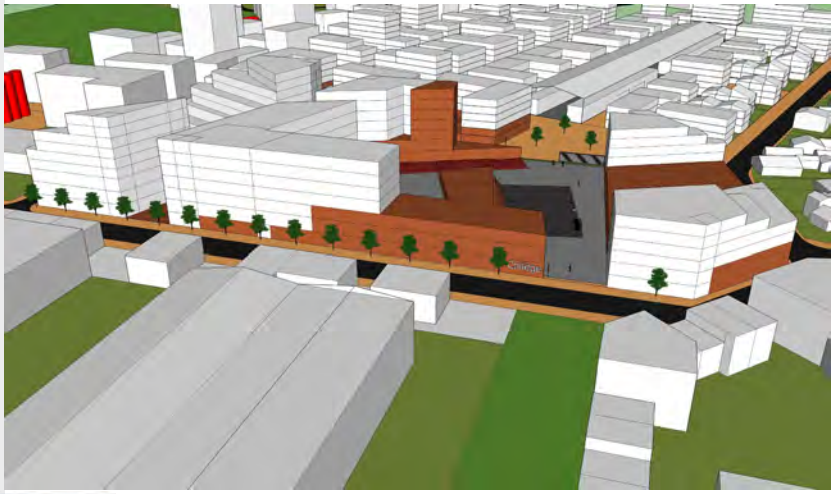


Schéma des enjeux architecturaux et urbains



- Flux Piéton
- Flux Vélo
- Flux Véhicule
- Flux Livraison
- Flux SDIS/Pompiers

Schéma des flux d'accès

caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Création / Maison pour les jeunes

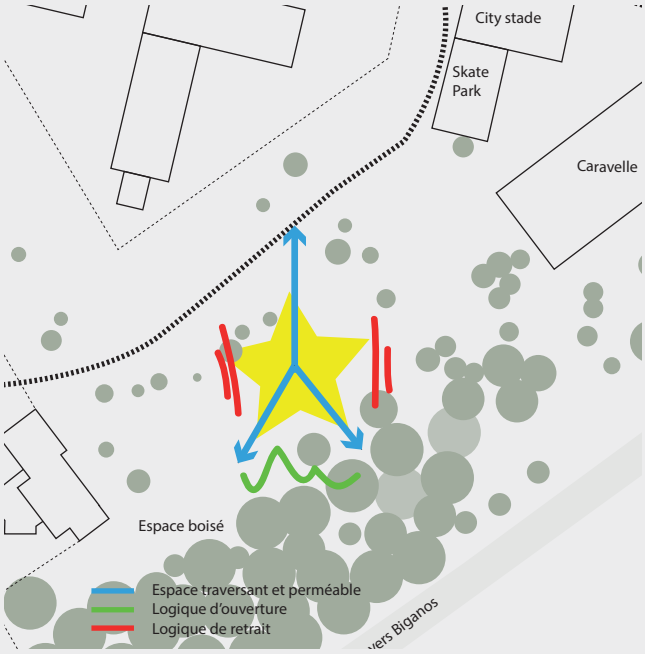
Commune de Marcheprime
Création d'une maison pour les jeunes
ERP d'environ 500 m²

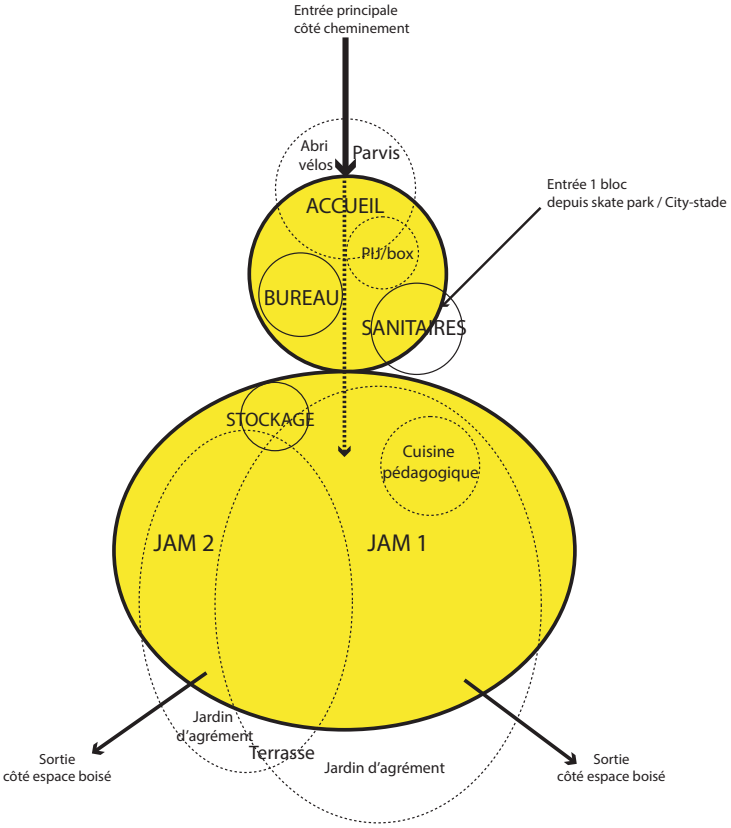
[AU]Préalable, programmiste co-traitant
DESURB, urbaniste mandataire

- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation

Les dates de realisation de l'étude
Février-Novembre 2017

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mme Gourg, DGS, dir.gen@ville-marcheprime.fr,
05 57 71 18 70





F 1 SALLE JAM 1

USAGES

Destination	Tous les ateliers
Utilisateurs, usagers	Jeunes des 2 tranches d'âge, animateurs
Occupation	Ponctuelle l'après-midi et 1 soir par semaine en temps scolaire, toute la journée lors des vacances scolaires
Capacité d'accueil	36 jeunes et 3 personnels d'encadrement (ponctuellement jusqu'à 5 encadrants donc 60 jeunes répartis sur JAM 1 et 2)

ESPACE

Aménagement	Optimisé
Perception	Ouvert sur l'intérieur, semi-ouvert sur l'extérieur
Configuration	Plan simple, séquençable
Dimensions	145m² / mini 2m80 HSP
Localisation souhaitée	RDC côté espace boisé
Liaisons souhaitées	Contiguité avec la salle JAM 2, la terrasse extérieure et l'accueil / proximité avec local stockage et sanitaires / perception visuelle depuis l'entrée principale

ÉQUIPEMENTS

Mobilier dû au titre du marché	Placards intégrés pour matériel d'activités Equipement de cuisine pédagogique avec îlot de travail deux hauteurs (une par tranche d'âge), bar
Mobilier hors marché	1 table de billard, 3 canapés, 2 tables d'activité, 1 babyfoot, 1 vestiaire, chaises
Electricité	PC (nombre à consolider en phase EXE par le MOE), prévoir environ 1 PC tous les 20m² + 1 par appareil (1 réfrigérateur, 1 four, 1 micro-onde, 1 bouilloire, 2 appareils ménagers)
Plomberie	1 robinet, Alimentation eau froide et eau chaude
Contrôle d'accès	sanitaire
Dispositifs	Mécanique Fenêtres occultables

PARTICULARITÉS

La salle 1 et la salle 2 doivent faire partie du même volume.
La modularité des salles implique d'éviter les obstacles structurels entre les deux salles.

caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Création / Aquarium géant

Fradin promotion & Réalités promotion

Création d'un aquarium géant Rive droite de Bordeaux
Programme mixte d'aquarium avec restaurant, centre de ressources, salles d'ateliers et de conférences.
Projet confidentiel.

[AU]Préalable, programmiste mandataire

Usages, ergonome co-traitant

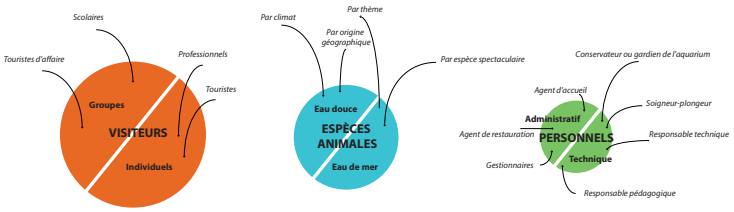
- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité

Les dates de realisation de l'étude

Octobre-novembre 2017

Les coordonnées d'un interlocuteur

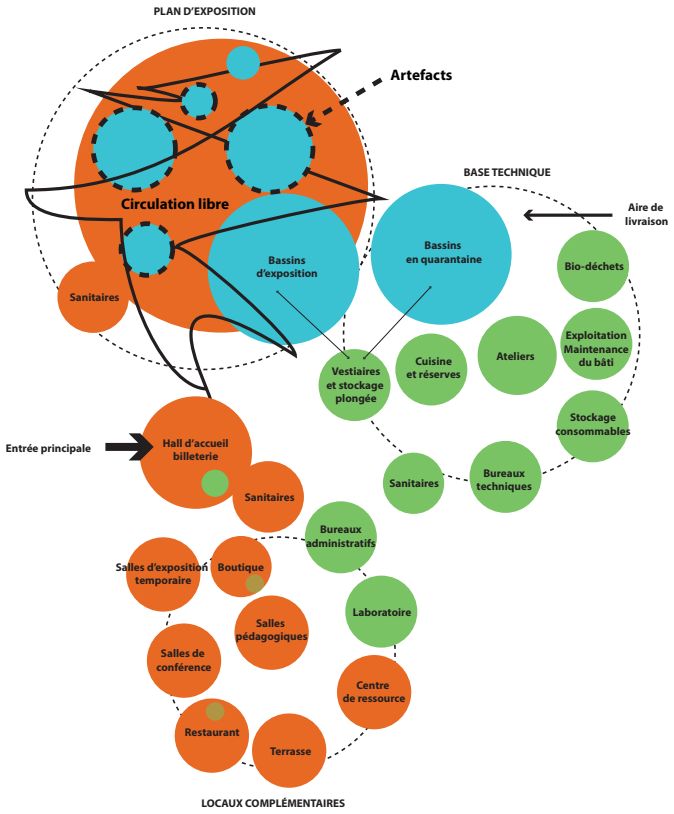
Mr Casset, Responsable de projet, f.casset@realites.com
05 57 99 12 98



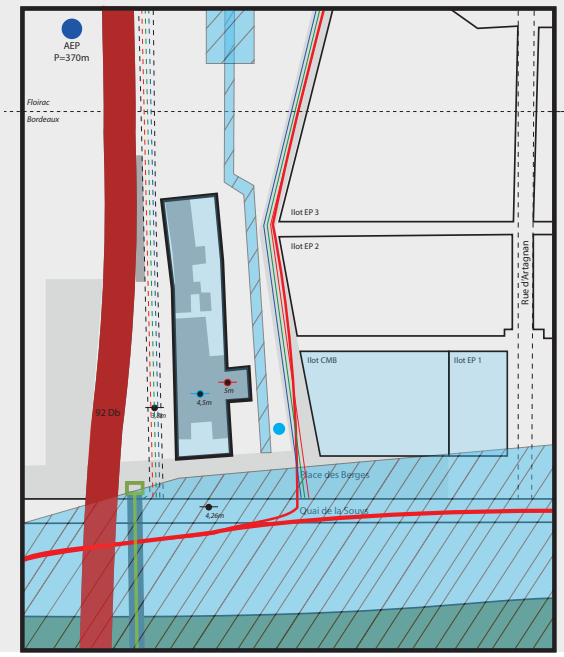
ERP Catégorie 1 > 1 500 personnes
ERP Catégorie 2 = 701 à 1 500 personnes

Variable selon la ligne éditoriale,
la taille des espèces
et les conditions de vie requises.
30 à 600 espèces
Le nombre d'animaux est d'autant plus variable

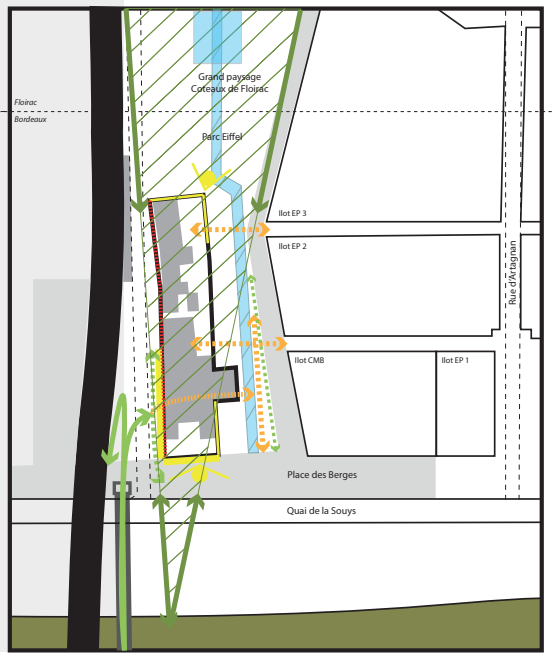
Personnel technique :
5<10 personnes
Personnel administratif :
< 20 personnes



CONTRAINTES URBAINES



ENJEUX D'INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT



- Voirie existante
- Espace public projeté
- Bâtis existants
- Voie ferrée
- Passerelle Eiffel
- Garonne
- Continuité paysagère
- Points de vue à valoriser depuis l'équipement
- Hiérarchisation des façades > points de vue à valoriser sur l'équipement
  - Importance principale > accroches urbaines à créer
  - Importance secondaire > traitement des angles
- Valorisation de la noue paysagère
- Continuité piétonne
- Transparence visuelle
- Perspective à aménager ou à préserver
- Protection contre le bruit
- Zone inondable sensible, construction au dessus de la côte de seuil (sauf parkings)
- Zone inconstructible
- Côte existante
- Côte sous dalle *
- Côte de mise en sécurité * > +1,2m au seuil
- Pietzomètre PZ10
- Captage AEP Bordeaux Joude
- Réseaux dévoyés à terme (AEP, cables électriques, TIGF (abandonné mais non déclassé > implique une serviture qui devra être levée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU)
- Viabilisation à terme (AEP, cables électriques, MPB (régaz ?), type L (structurante), 1 côté pressenti
- Bruit passage du train : 92 Db, classement en secteur 2 Rayonnement 250m
- Monument historique
- RTE 63 kV à maintenir (emplacement précis à confirmer par ERDF)
- RTE 225 kV à protéger (fragile)

caroline.bordes@au-prealable.fr 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux +33 6 30 68 08 04 06

Restructuration-Extension / École et ALSH

Commune de Lacanau
Restructuration extension du groupe scolaire/ALSH du bourg
(5 classes supplémentaires)

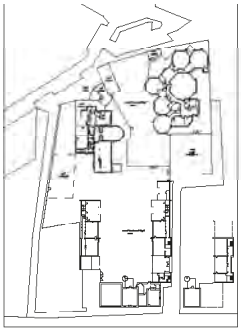
1,7 M € HT

[AU]Préalable, programmiste mandataire
Rault, économiste de la construction co-traitant

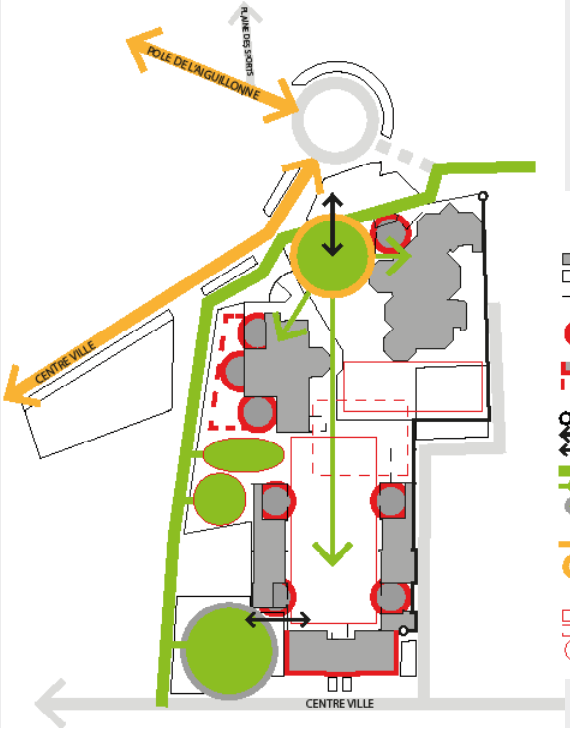
- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation

Les dates de realisation de l'étude
Juillet-Novembre 2017

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mme Faria, Directrice du service jeunesse,
d.faria@mairie-lacanau.fr, 05 56 26 03 08



				Extension	Restructuration
1 2019	+ 1 classe E	A partiel (musée) + aménagements extérieurs	A	77m²	143m²
2 2025	+ 0,5 classe M + 1,5 classe E	C complet > libération 2 salles APS en A	B	28m²	39m²
3 2030	+ 1 classe M + 1 classes E	B + A partiel [illegible]	C	416m²	278m²
			M	0 m²	0 m²



Bâti existant
Stationnement existant
Clôtures des cours

Extensions en continuité bâtie

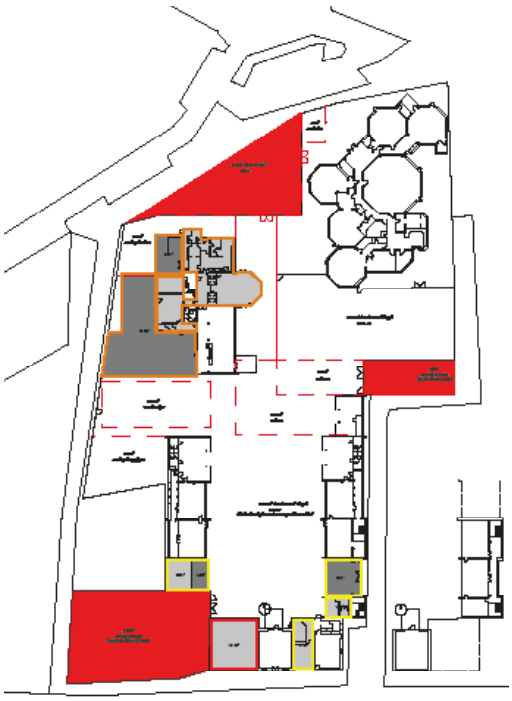
Valorisation des façades bâties
- Rénovation façade patrimoniale
- Traitement qualitatif arrière bâti cantine

Affirmation des limites, réduction des accès
- Principal
- Secondaire [accessoire], et parvis d'RSE vers APS]

Valorisation de la voie douce
- Création de séquences paysagères
- Création d'un parking paysager

Valorisation de la zone résidentielle en devenir
- Affirmation des voies de desserte
- Création d'un parvis / espace public centralisé

Structuration des espaces «vides»
- Cours de récréation compactes
- Préau en interface entre M et E
- Aménagements annexes valorisés
[terrain de sport, jardin pédagogique...]



caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Création / Salle de spectacle

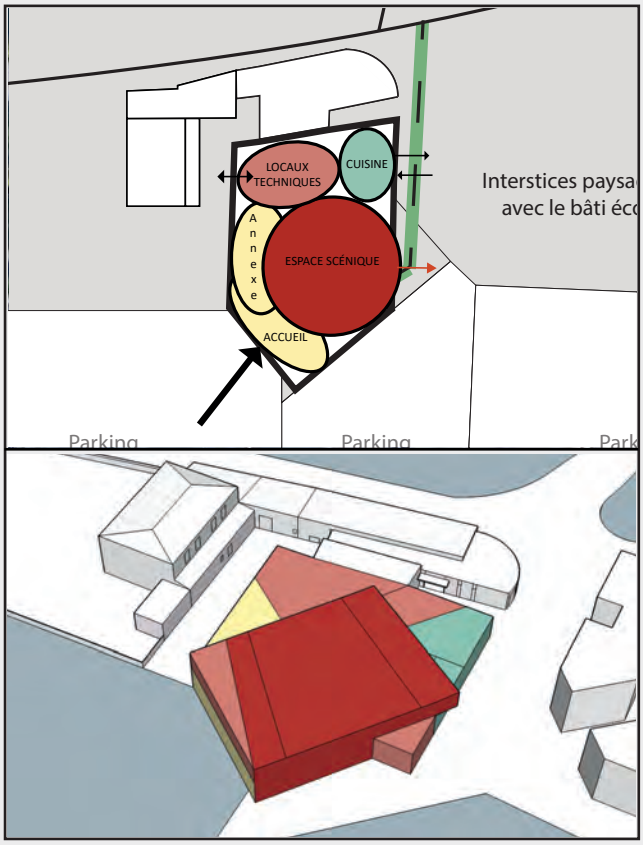
Commune de Camblanes & Meynac
Création d'une salle de spectacle et espace associatif
ERP de 800m²

[AU]Préalable, programmiste mandataire

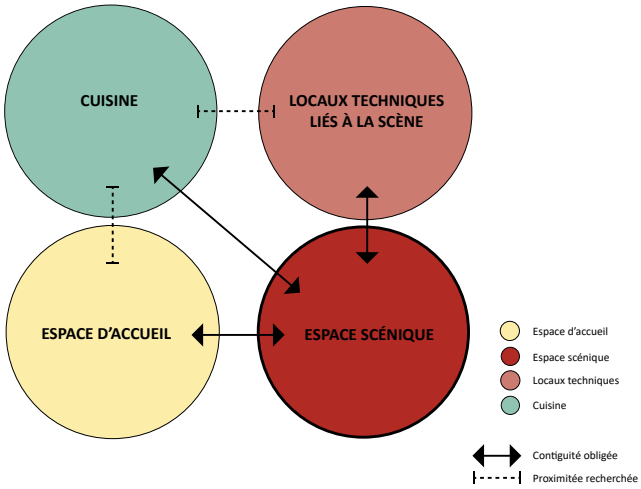
- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation
- ☑ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de sélection du Maître d'œuvre

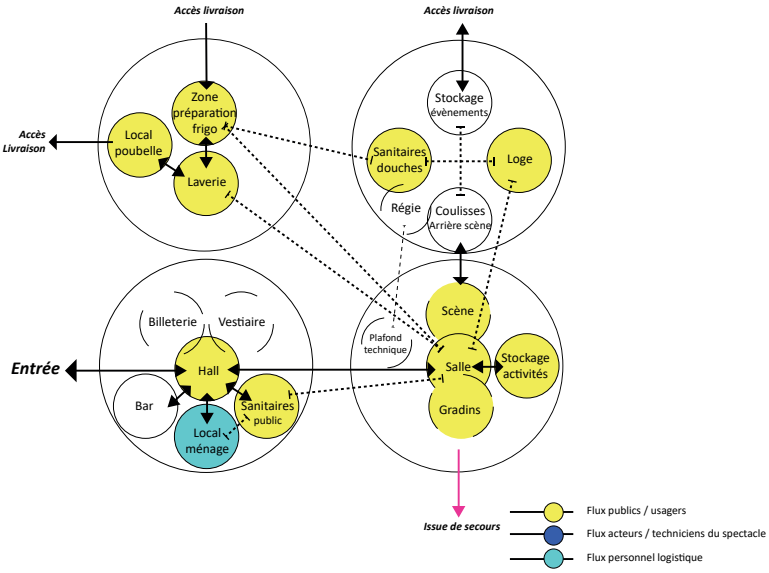
Les dates de realisation de l'étude
Juin- Octobre 2018

Les coordonnées d'un interlocuteur
M Guillemot, maire de C&M, jphguillemot@wanadoo.fr, 06 76 78 52 33



Hypothèse d'implantation





Réhabilitation-Extension / Ehpa

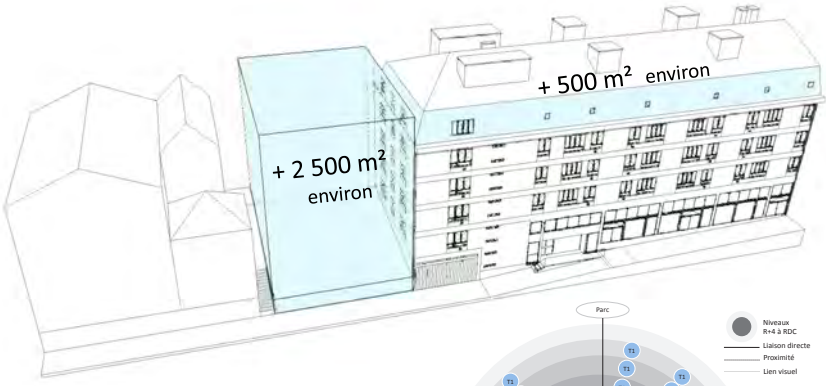
Centre Intercommunal d'Actions Sociales du Choletais
Restructuration et extension de l'Etablissement d'Hébergement pour personnes âgées Le Bosquet, à Cholet.
Réhabilitation environ 5000m² + 3000m² bâti en extension

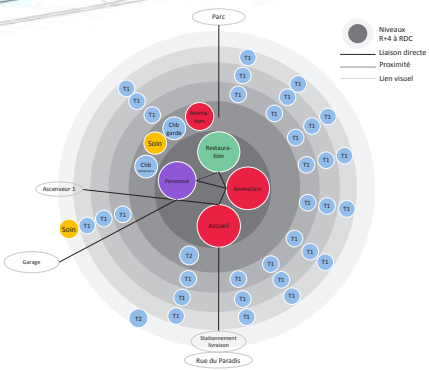
[AU]Préalable, programmiste consultant de Socofit

☑ Étude d'opportunité
☑ Étude de faisabilité

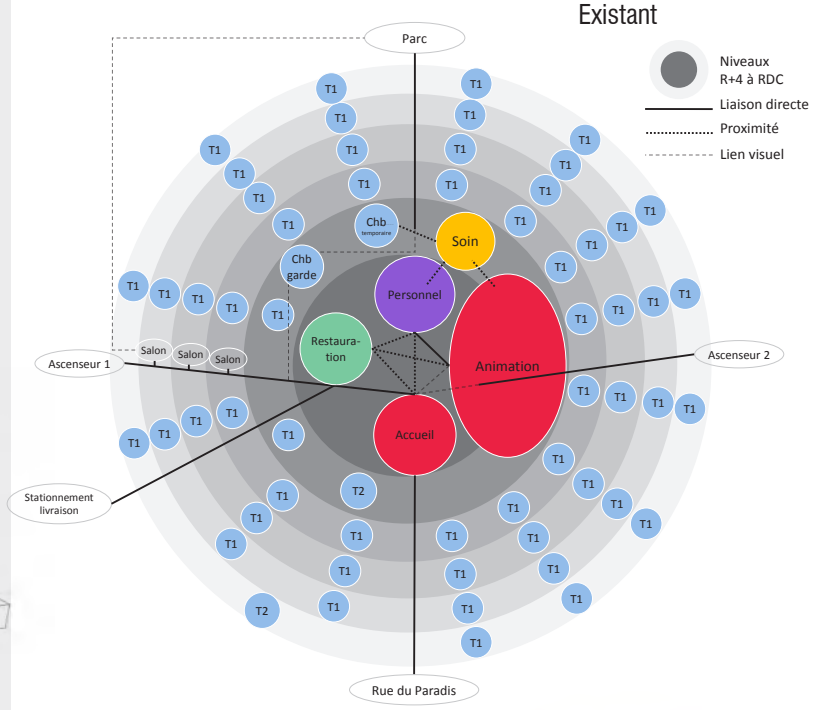
Les dates de realisation de l'étude
Octobre 2014 à Décembre 2015

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mr Jean Christophe Montebrun, Directeur de l'antenne de Nantes, jc.montebrun@socofit.fr, 06 30 92 73 89

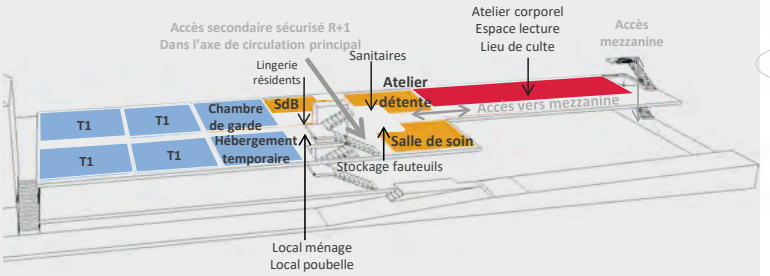


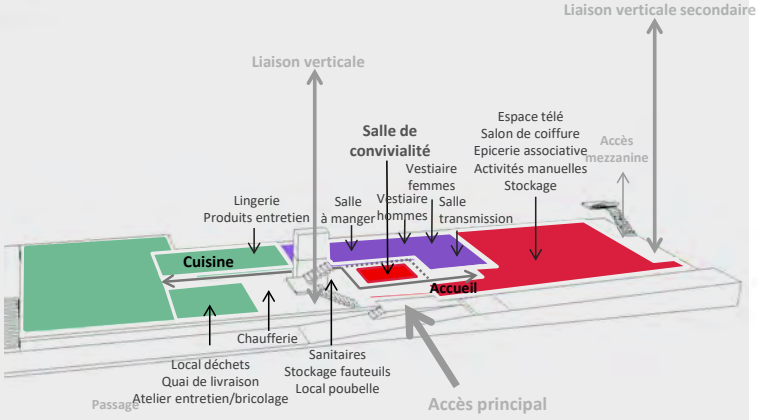


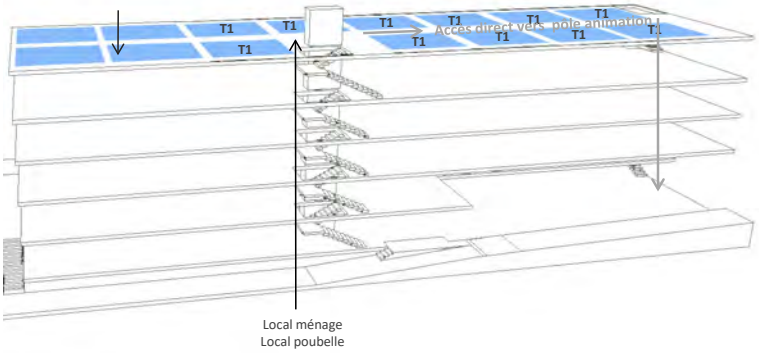
Existant



Projet







Création / Pépinière d'entreprises

Communauté de communes de l'Estuaire

Création des nouveaux locaux de la pépinière-hôtel d'entreprises de la Haute Gironde, comprenant espace de co working, salles de réunions, services économiques de la communauté de communes, ateliers, pour une quarantaine d'entrepreneurs
ERP neuf de 1 273m²

2 M € HT

[AU]Préalable, programmiste mandataire

Usages, consultant ergonome co-traitant
Rault, économiste de la construction co-traitant

- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation
- ☑ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de sélection du Maître d'œuvre
- ☑ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le suivi de l'adéquation programme/projet jusqu'au dépôt du Permis de construire

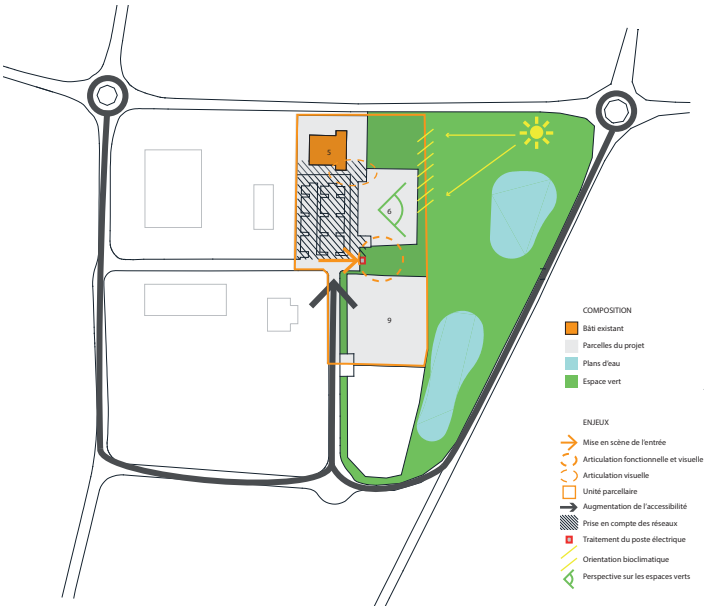
Les dates de realisation de l'étude

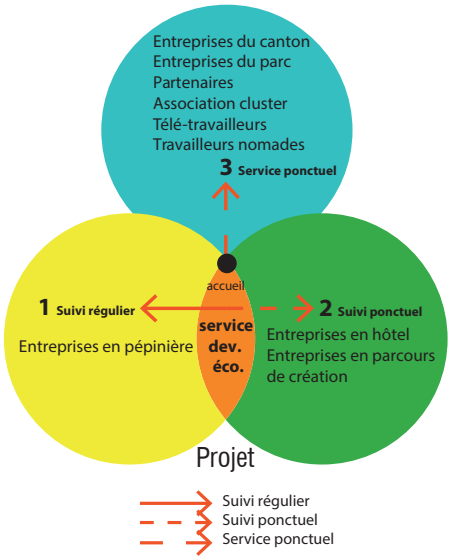
Mars à Octobre 2016

Les coordonnées d'un interlocuteur

Mme Blandine Bourgeois, Directrice du service marché,
marchespublic@cc-estuaire.fr, 05 57 42 61 99
Mme Bodei Magali, Directrice service économique,
magali.bodei@cc-estuaire.fr, 05 57 42 75 60

Livraison attendue Fin 2018, CoCo Architecture





caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Extension / Centre de Formation Multi-métiers

Communauté de communes de l'Estuaire
Extension du Centre de Formation Multimétiers de la Haute Gironde, pôle d'excellence en maintenance industrielle
ERP neuf de 1 585m² et surface impactée par la réhabilitation 944m²

3 M € HT

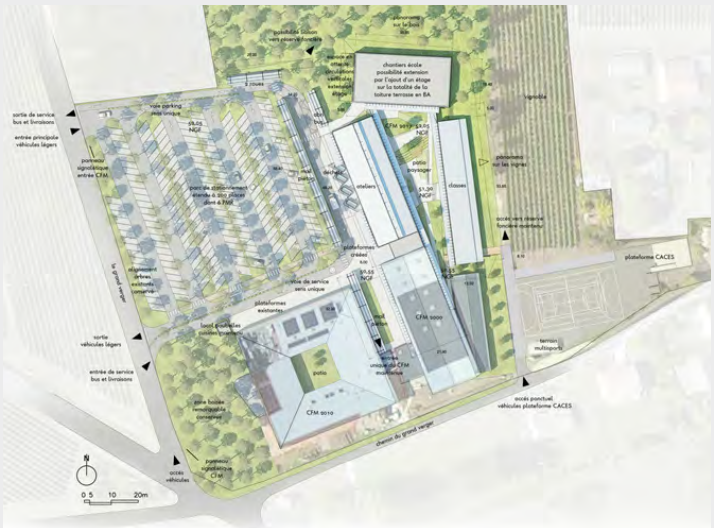
[AU]Préalable, programmiste mandataire
Cabinet Faure, économiste de la construction co-traitant

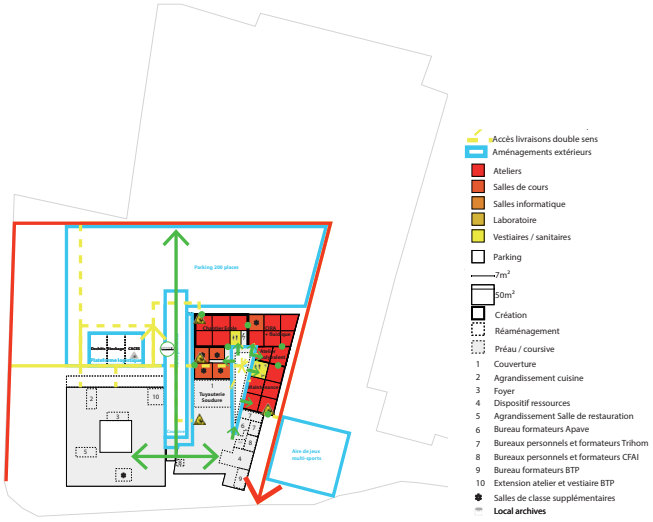
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation
- ☑ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de sélection du Maître d'œuvre
- ☑ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le suivi de l'adéquation programme/projet jusqu'au dépôt du Permis de construire

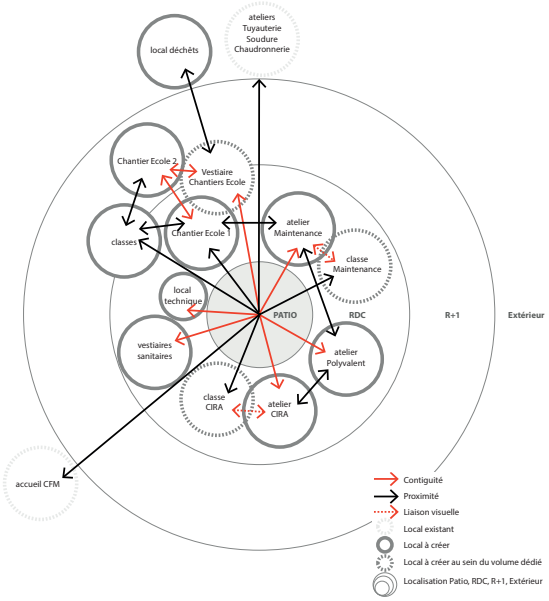
Les dates de realisation de l'étude
Avril 2015 à Octobre 2016

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mme Blandine Bourgeois, Directrice du service marché, marchespublic@cc-estuaire.fr, 05 57 42 61 99
Mr Louis Cavaleiro, Directeur du CFM, louis.cavaleiro@cc-estuaire.fr, 05 57 42 66 20

Livraison attendue Fin 2018, Agence Guiraud-Manenc







caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Restructuration-extension / École

Commune de Saint Selve
Restructuration et extension du groupe scolaire Les Platanes
ERP neuf de 545m² bâti (4 classe + salle de motricité),
aménagements extérieurs 1150m², parvis 500m²,
et réhabilitation de l'existant

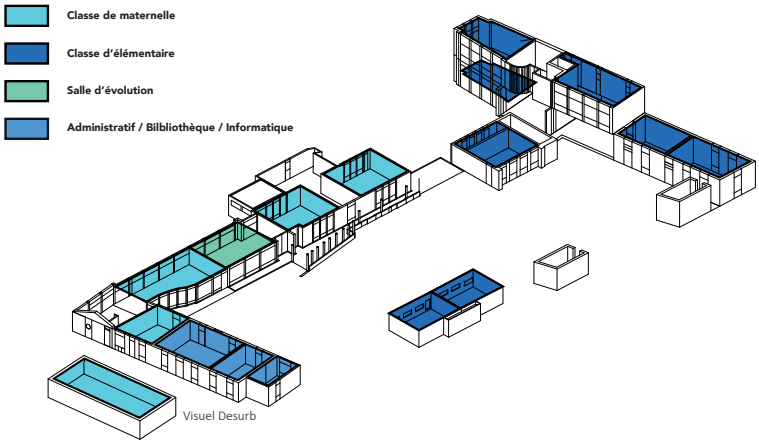
1,5 M € HT

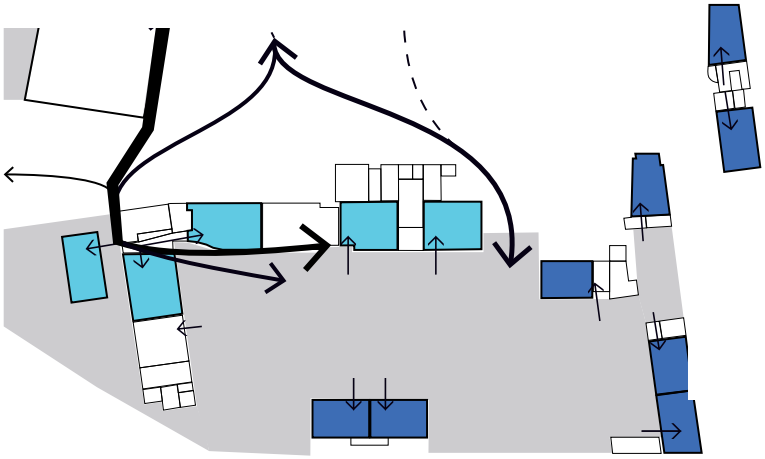
[AU]Préalable, programmiste co-traitant
DESURB urbaniste mandataire
OVERDRIVE économiste et BET thermique co-traitant

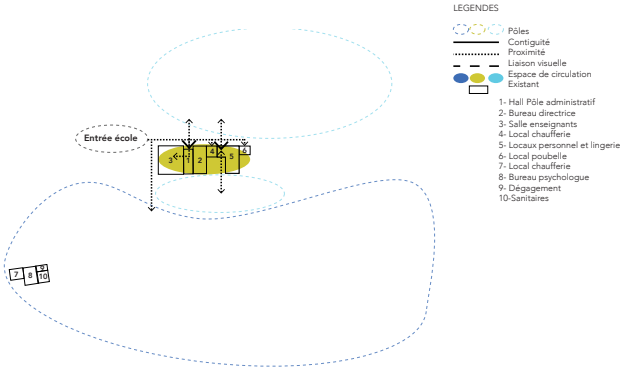
- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation
- ☑ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de sélection du Maître d'œuvre

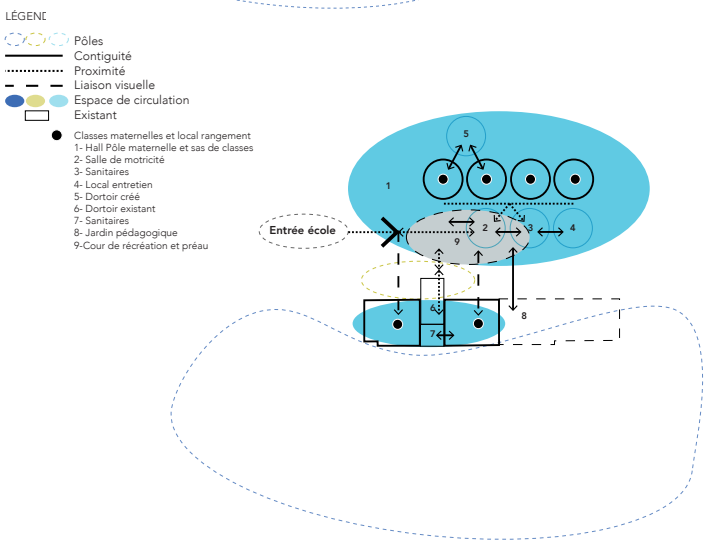
Les dates de realisation de l'étude
Février 2015 à Décembre 2015

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mr Bordelais, 1er adjoint,
adm@mairie-saintselve.fr, 05 56 79 79 60









Inauguration Septembre 2017, GIET Architecture

caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Création / École et CLSH

Commune de Mios
Création du groupe scolaire Les terres vives dans le périmètre de la ZAC du Parc du Val de L'Eyre
ERP de 2 241 m² bâti (12 classes, salle de motricité et périscolaire)

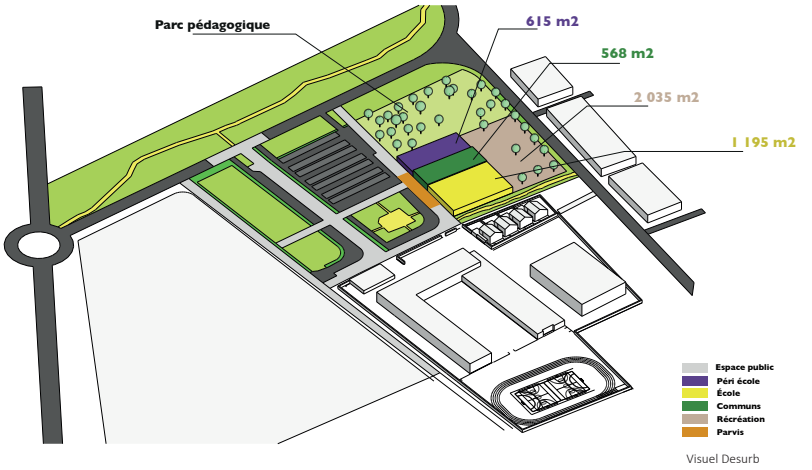
3,5 M € HT

[AU]Préalable, programmiste co-traitant
DESURB urbaniste mandataire
OVERDRIVE économiste et BET thermique co-traitant

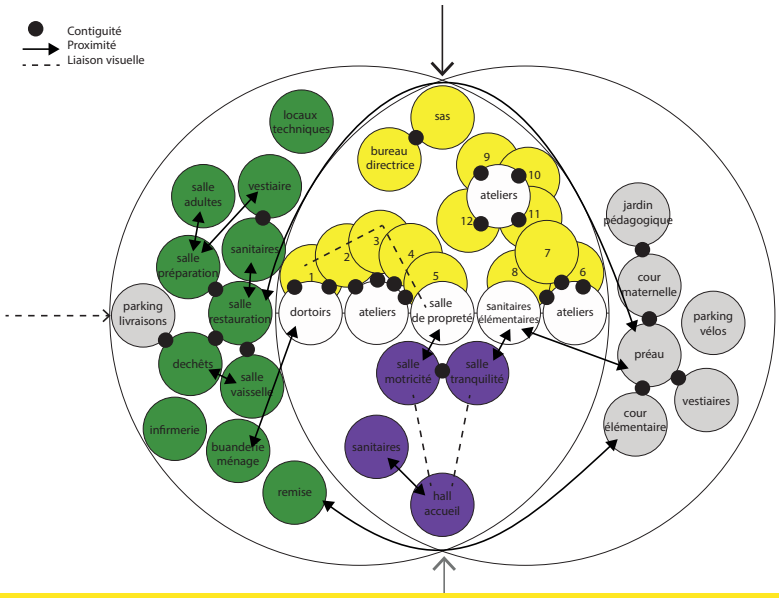
- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation

Les dates de realisation de l'étude
Août 2015 à Juin 2016

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mr Pradayrol, Directeur du service marché,
g.pradayrol@villemios.fr, 05 57 17 10 46

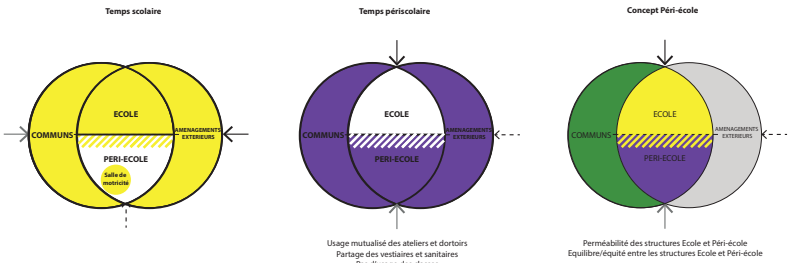


Visuel Desurb



Total Bâti Ecole : 905 m²Total Bâti Péri-école : 905 m² Total Bâti commun : 568 m²

Inauguration Septembre 2018, Architecte Santangelo & Renard



caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Création / Site hôtelier

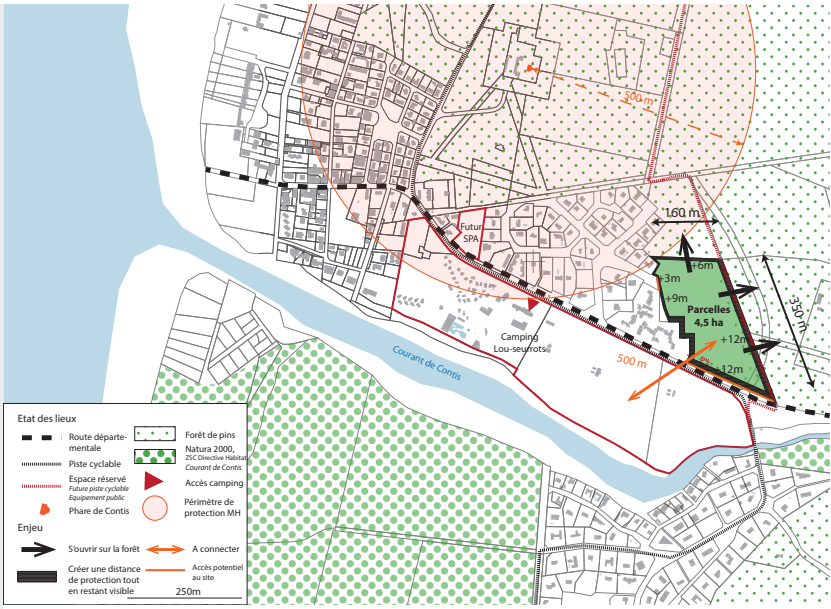
Domaines familiaux Lur Saluces
Commande Privée - Projet confidentiel

[AU]Préalable, programmiste mandataire
Usages, consultant ergonome co-traitant

☑ Étude d'opportunité
☑ Étude de faisabilité

Les dates de realisation de l'étude
Juin 2016
Reprise depuis septembre 2018

Les coordonnées d'un interlocuteur
Projet confidentiel



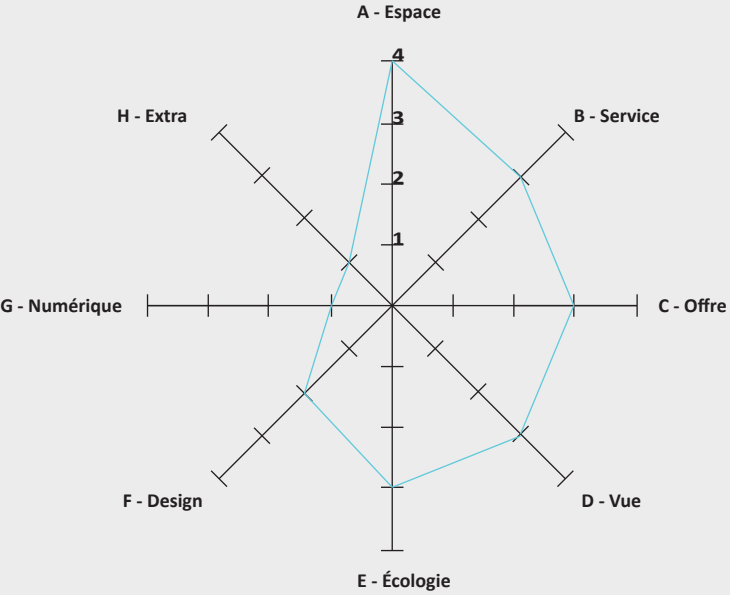


Schéma des niveaux d'excellence par prestation

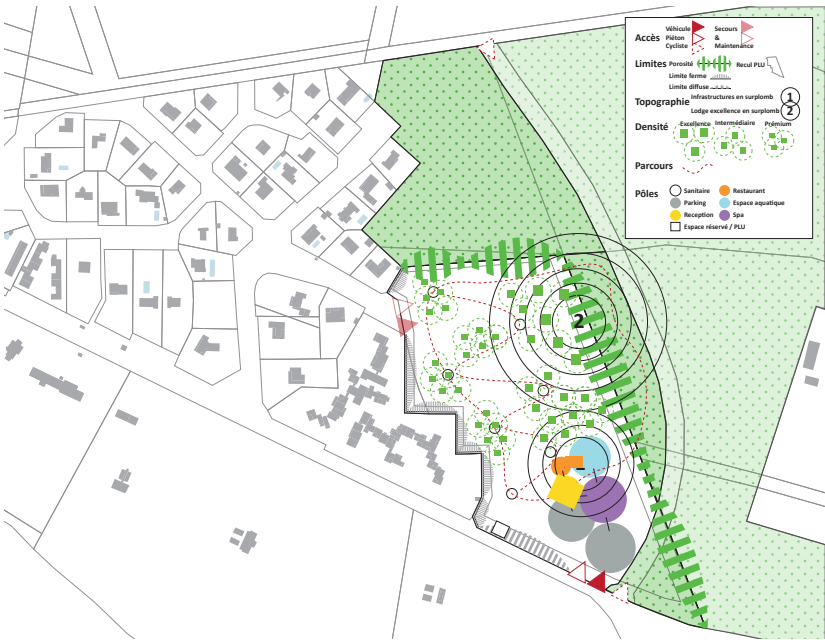


Schéma directeur d'aménagement

SCENARIO 2 :
40 lodges
160 personnes
Surface réglementaire 5*

Surface bâtie totale = 2 680 m²

290 m² / personne
Distance d'intimité : 30 m

Validation ☐

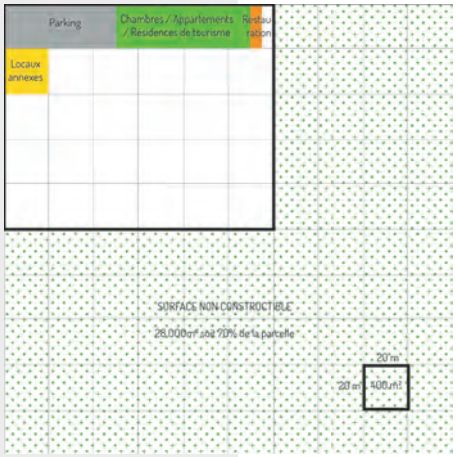


Schéma de densité

caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Requalification / Centre d'Actions Sociales

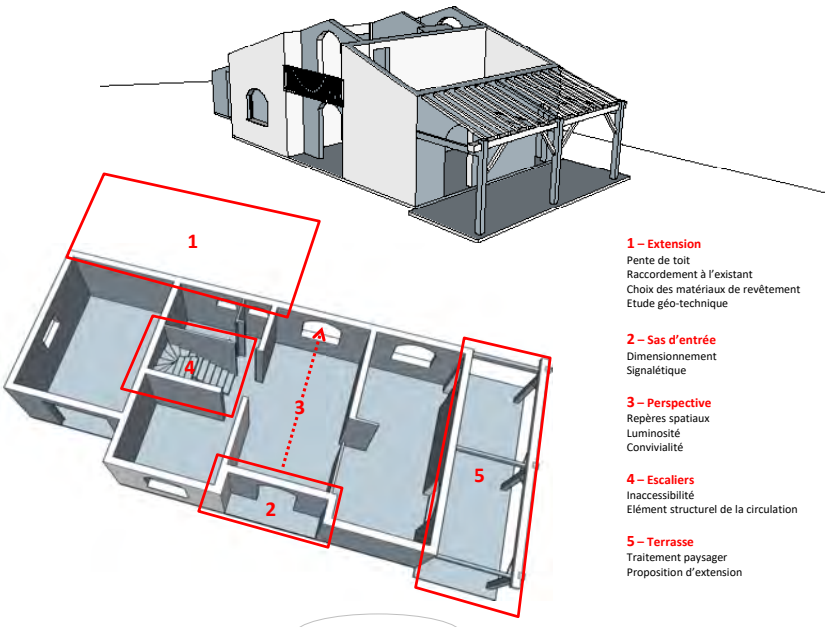
Commune de Saint Jean d'Illac
Regroupement des services liés à l'action sociale et à la solidarité au sein d'une villa de caractère.
Transformation d'un pavillon en ERP de 200m² environ

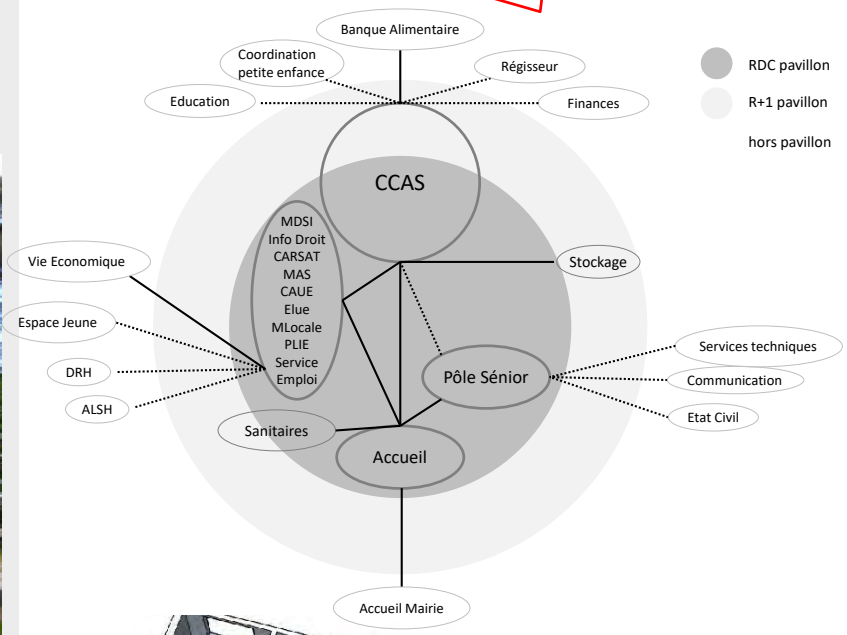
[AU]Préalable, programmiste mandataire

☑ Étude d'opportunité
☑ Étude de faisabilité

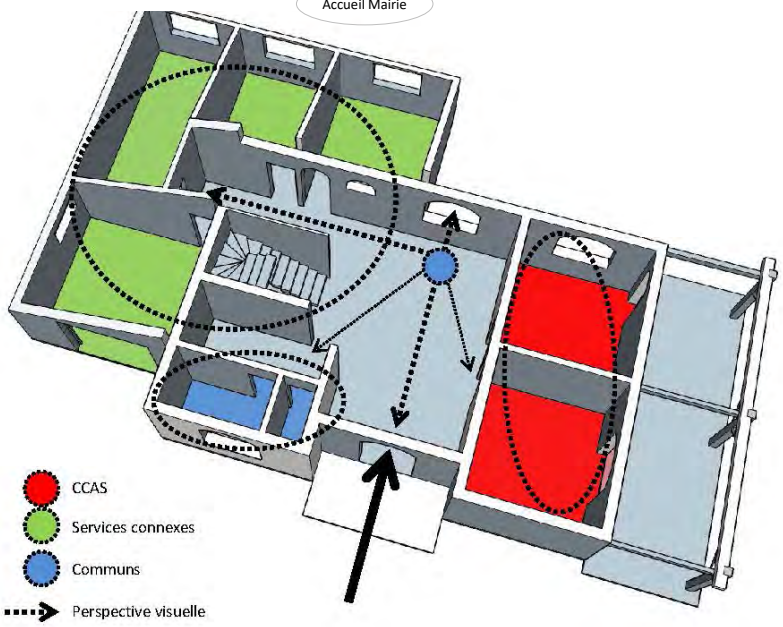
Les dates de realisation de l'étude
Janvier 2015 à Mars 2015

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mr Jean Pierre Allemand, jp.allemand@mairie-stjeandillac.fr, 05 56 33 29 85





Inauguration Mars 2016, Architecte Miquel



caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

Restructuration-Création / Pôle éducatif

Commune de Castelnau-de-Médoc
Restructuration du pôle éducatif (école maternelle, école élémentaire, crêche, halte garderie, CLSH...).
Création d'une groupe scolaire de 6 classes, salles de motricité - ALSH et cantine d'environ 1 300 m²

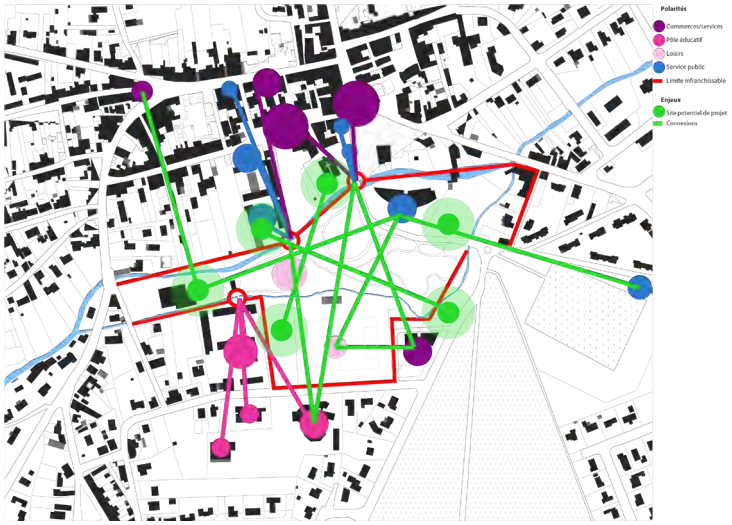
2,6 M € HT

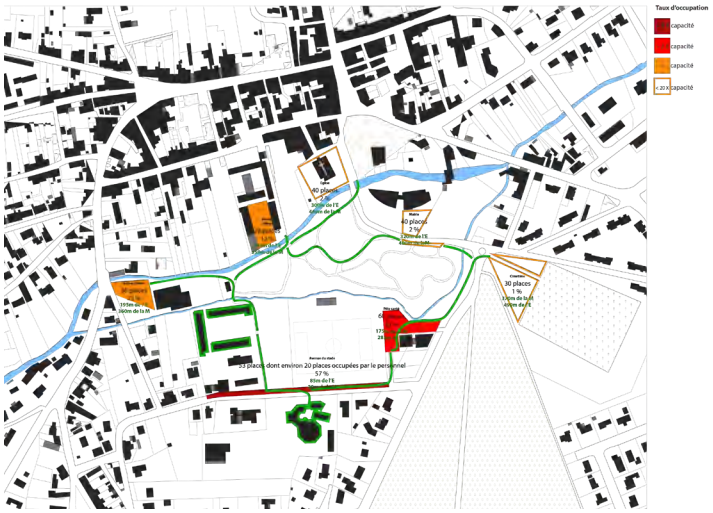
[AU]Préalable, programmiste mandataire
DESURB, urbaniste co-traitant
Rault, économiste de la construction co-traitant

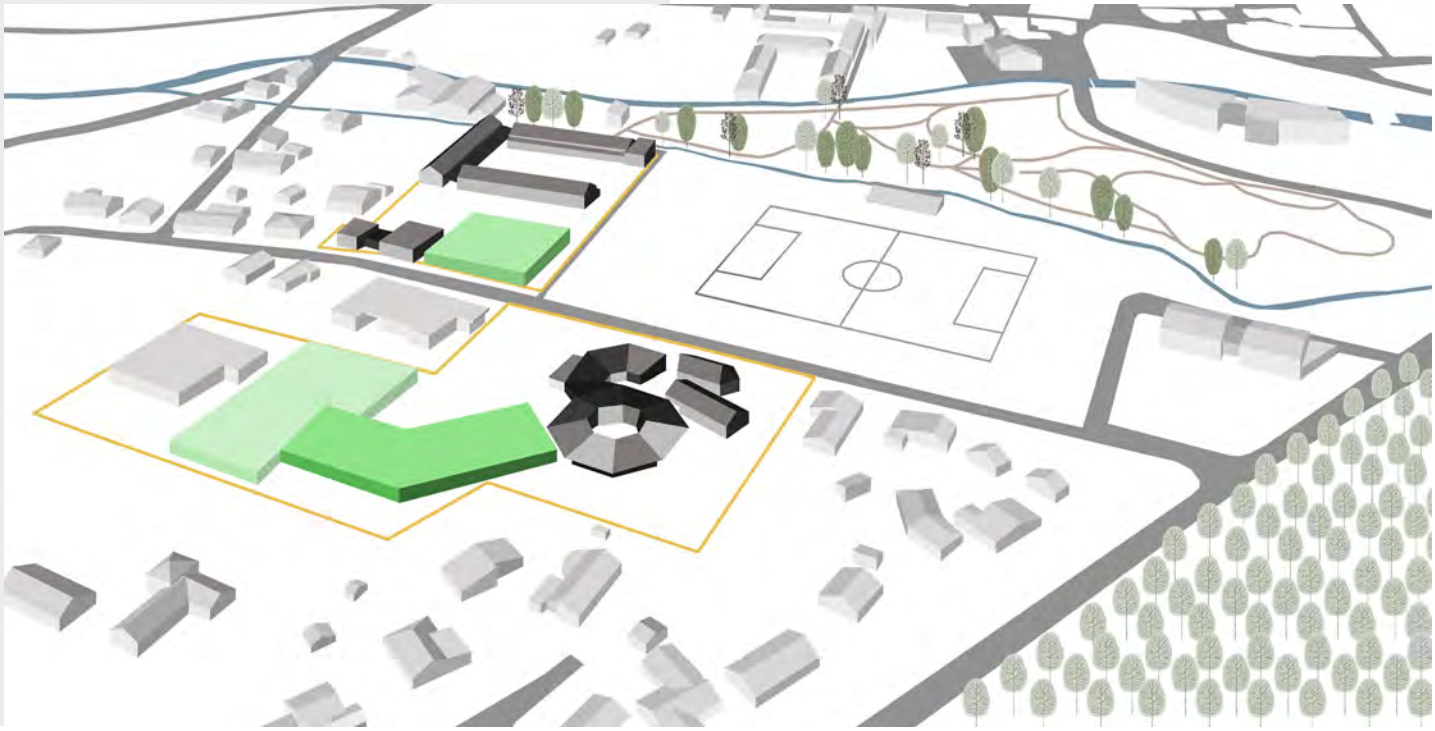
- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité
- ☑ Étude de programmation
- ☑ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de sélection du Maître d'œuvre

Les dates de realisation de l'étude
Depuis Début 2017

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mr Coutouly, Directeur service technique,
renaud.coutouly@mairie-castelnau-medoc.fr,
05 56 69 69 74







Requalification / Linéaire commercial

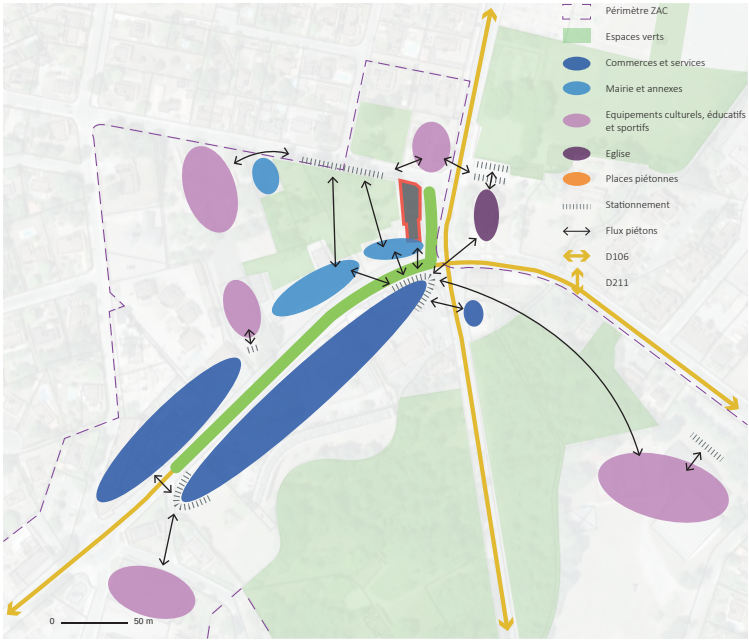
Commune de Saint Jean d'Illac, sur terrain privé
Création d'un linéaire commercial en entrée de bourg
Démolition d'une habitation et création d'un ERP de 900m² environ

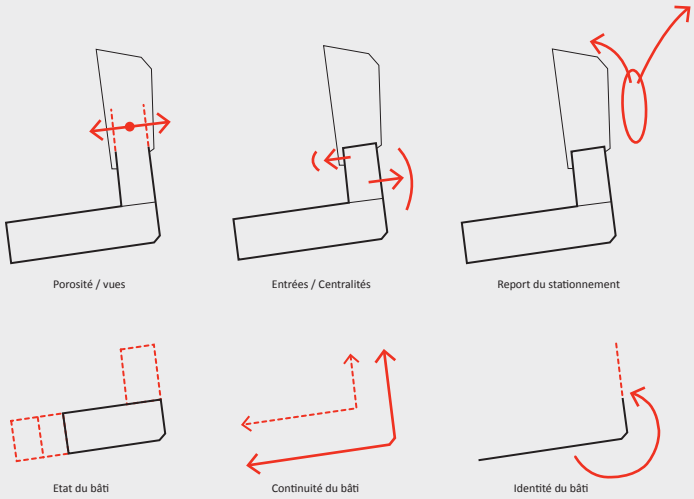
[AU]Préalable, programmiste mandataire

☑ Étude d'opportunité
☑ Étude de faisabilité

Les dates de realisation de l'étude
Novembre 2016

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mr Allemand, Elu à l'urbanisme,
jp.allemand@mairie-stjeandillac.fr, 05 56 33 29 85





Scénarios d'aménagement

caroline-bordes@au-prealable.fr _ 8 rue du Capitaine Raffin, 33000 Bordeaux _ +33 6 80 88 04 06

NPNRU / Centre Social,Centre Médico-Social, CCAS, Maison de Quartier, Gymnase

Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux
Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Chamiers Coulounieix, restructuration des équipements publics (centre social, centre médico-social, CCAS, gymnase) et création d'une maison de quartier.
Rehabilitation et extention d'un pôle social d'environ 2 000 m²
Création d'un pôle sportif d'environ 1 000 m²

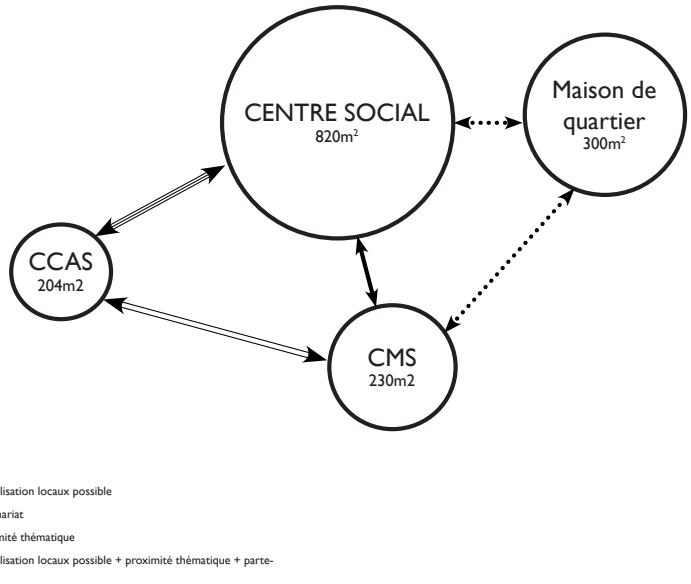
6 M € HT

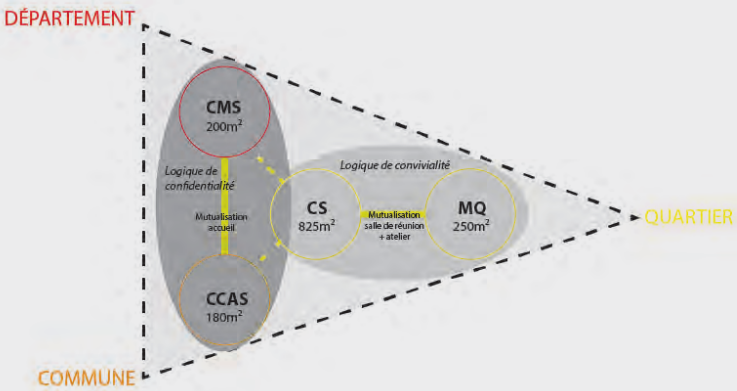
[AU]Préalable, programmiste co-traitant
DESURB, urbaniste mandataire
CETAB, VRD et économie de la construction

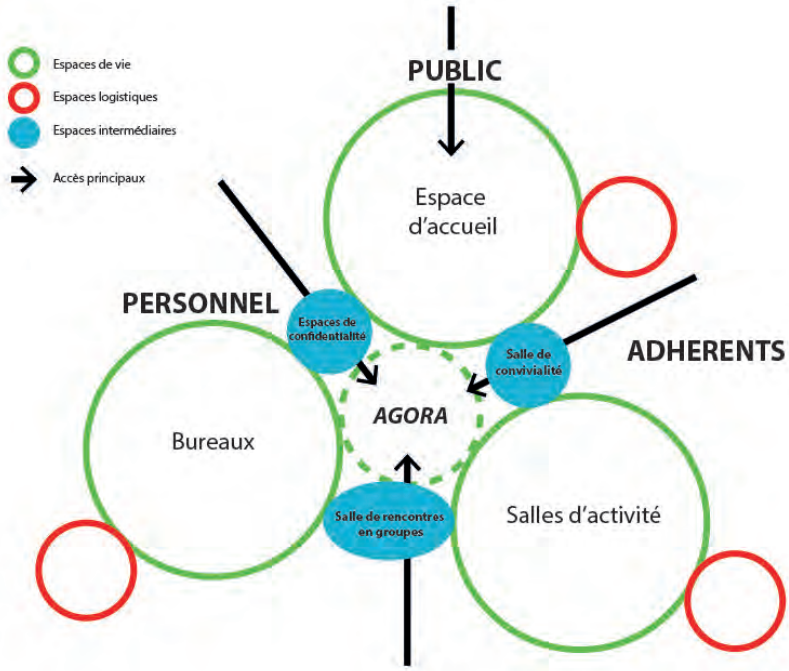
☑ Étude d'opportunité
☑ Étude de faisabilité

Les dates de realisation de l'étude
Février-Décembre 2017

Les coordonnées d'un interlocuteur
Mme Andraud, Responsable de projet,
j.andraud@grandperigueux.fr, 05 53 35 86 21







AMO / Collège-Plan-collège-Ambition-2024

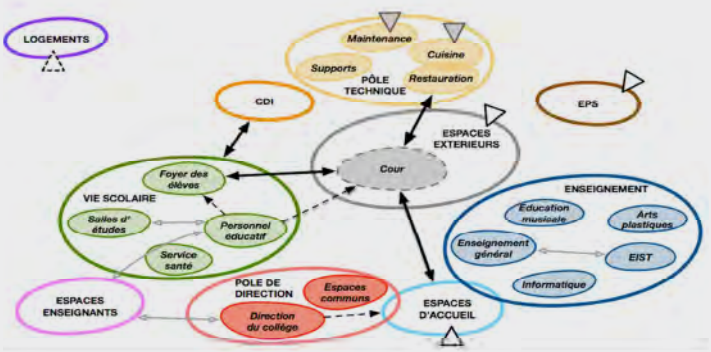
EPA Bordeaux Euratlantique
Coordination MOA, MOE, Département
Création d'un collège de 700 élèves et gymnases
ERP de 5000m² bâti

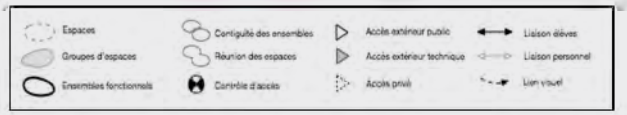
[AU]Préalable, programmiste mandataire
Usages, ergonome co-traitant

- ☑ Étude d'opportunité
- ☑ Étude de faisabilité

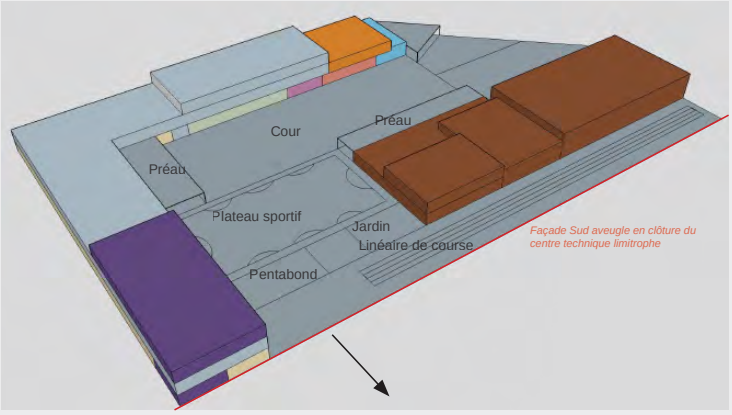
Les dates de realisation de l'étude
Avril-Juin 2018

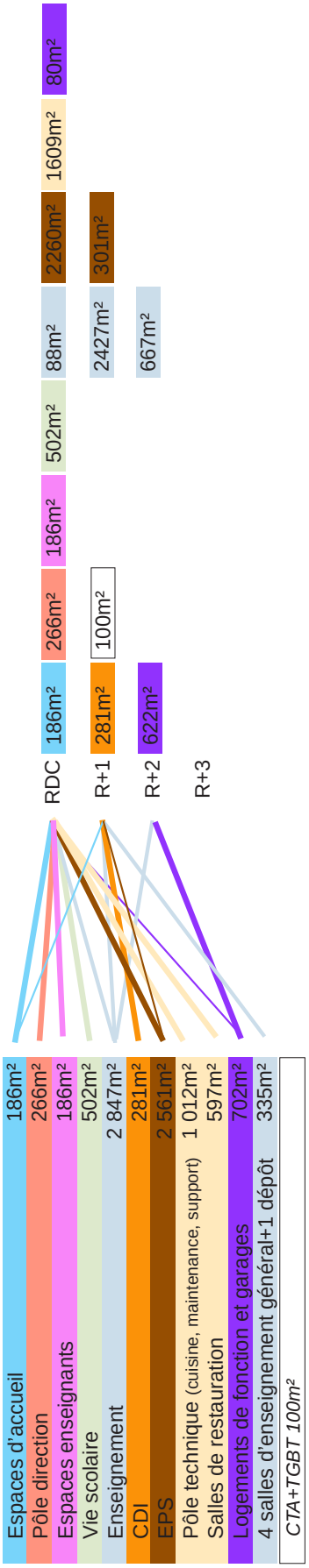
Les coordonnées d'un interlocuteur
Mme Jeantet, Directrice de projet,
sophie.jeantet@bordeaux-auratlantique.fr, 05 57 14 44 73





Programme type du CG 33





AU Préalable

Programmiste-AMO architectural et urbain

www.au-prealable.fr