



PROGRAMME DE LA CONSULTATION
ARCHITECTURALE
CAO1/2025

CONSULTATION ARCHITECTURALE

*****POUR*****

**LA CONCEPTION ET LE SUIVI DE RÉALISATION DES
TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UN BATIMENT
ABRITANT DES BUREAUX POUR ENSEIGNANTS ET
UNE BUVETTE A L'ECOLE SUPERIEURE DE
TECHNOLOGIE « EST » DE FES**



SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

II – SITUATION

III – LEVE TOPOGRAPHIQUE

IV – OBJECTIFS EN TERMES DE FONCTIONNEMENT GENERAL

V – PROGRAMME PHYSIQUE DU PROJET

VI – EXIGENCES TECHNIQUES DU PROJET

VII – EFFICACITE ENERGETIQUE, ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE, ET BATIMENT AMIS DE L'ENVIRONNEMENT

VIII – ESTIMATION

IX - ALLCATION DE PRIMES

X - DESCRIPTION SOMMAIRE DU CONTEXTE D'INTERVENTION



I - INTRODUCTION

CONTEXTE DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment comprenant des bureaux ainsi qu'une buvette dédiée aux enseignants. L'édifice sera composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages (R+2). Cette initiative s'inscrit dans la continuité des efforts entrepris au sein de l'École Supérieure de Technologie (EST) de Fès, et vise principalement à répondre au besoin en termes de bureaux, tout en offrant une nouvelle plateforme moderne dédiée à la pédagogie et à la recherche.

Ce projet s'aligne pleinement avec la stratégie définie par l'Université Sidi Mohamed Ben Abdellah et constitue un levier structurant pour le développement et le rayonnement de l'EST de Fès.

Par ailleurs, chacun des éléments constitutifs du projet devra être traité avec le même niveau d'attention dès la phase de conception, afin de garantir une cohérence d'ensemble et une fonctionnalité optimale de l'ouvrage.

OBJECTIFS DU PROJET

L'École Supérieure de Technologie de Fès prévoit de concrétiser une nouvelle étape de son programme d'extension à travers la construction d'un bâtiment abritant des bureaux, des locaux de recherche et une buvette pour enseignants.

La présente consultation architecturale porte sur l'élaboration des études architecturales et sur le suivi de la réalisation de ce bâtiment, prévu en R+2, avec une superficie d'environ 320 m² par niveau, soit une surface totale couverte d'environ 960 m².

Par ailleurs, les architectes candidats sont invités à proposer un aménagement extérieur approprié, assurant notamment la création d'allées de liaison harmonieuses avec les différentes composantes existantes de l'établissement.



ASPECTS IMPORTANTS A CONSIDERER :

L'architecte ou le cabinet d'architecture adjudicataire du présent contrat doit prendre connaissance de l'emplacement du projet, de ses contraintes ainsi que de la réglementation régissant les projets de construction, sa proposition doit respecter les exigences du maitre d'ouvrage notamment :

- S'inscrire dans le cadre du budget, qualité et délais fixé par le maitre d'ouvrage ;
- S'inscrire dans les normes urbanistiques et réglementaires du site ;
- Respecter les normes et règles de travail, de confort et de circulation à travers l'ensemble des entités ;
- Respecter les normes de construction ;
- Respecter les normes de sécurité et d'hygiène ;
- Respecter les normes de la protection incendie ;
- Respecter les besoins en espace exprimé par le maitre d'ouvrage.

La conception architecturale devra rechercher la meilleure configuration d'aménagement et de fonctionnement général des bâtiments envisagés. Elle doit répondre aux conditions optimales d'utilisation notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Outre l'importance à accorder aux agencements et aux liaisons fonctionnelles entre les différentes entités constituant le projet, les concurrents sont invités à penser le projet en tant qu'objet architectural offrant une image valorisante et repérable. De ce fait, Une attention particulière doit être accordée à la recherche d'une volumétrie qui se doit de se distinguer par sa haute qualité architecturale avec une touche contemporaine aux traits modernes et dynamiques.



II- SITUATION

SITUATION :

Le nouveau bâtiment (Bureaux des enseignants et Buvette) sera construit sur la parcelle définie sur l'image ci-dessus.

L'implantation du projet sur la parcelle dédiée au projet est au choix de l'architecte



III - LEVE TOPOGRAPHIQUE

(Voir levé topographique du terrain joint au dossier de la Consultation Architecturale).

IV - OBJECTIFS EN TERMES DE FONCTIONNEMENT GENERAL

❖ FONCTIONNEMENT GENERAL :

1) LE BATIMENT EN RDC+2 doit être avec les spécificités suivantes :

- Surface au sol : 320 m² Environ

❖ AU REZ DE CHAUSSEE :

- Une salle de Réunions
- Une Buvette pour enseignants
- 05 Bureaux pour chefs de départements
- Deux locaux de recherche
- Un local technique
- Deux Sanitaires H/F

❖ AU PREMIER ÉTAGE :

- 16 Bureaux pour enseignants
- Deux Sanitaires H/F
- Un local technique

❖ AU DEUXIÈME ÉTAGE

- 16 Bureaux pour enseignants
- Deux Sanitaires H/F
- Un local technique



2) AMENAGEMENT EXTERIEUR :

- Prévoir un aménagement extérieur approprié, convenable et liaison en allées piétonnes avec les blocs et bâtiments existant à proximité

D'une manière générale, le parti architectural du projet devra rechercher la création et la mise en valeur d'une conception d'un bâtiment répondant aux besoins en terme de locaux d'une part et à la question de fonctionnalité d'autre part notamment l'isolation phonique et thermique.

Les composantes de chaque étage sont détaillées au chapitre : Programme physique

❖ VOLUMETRIE DU BATIMENT PROJET :

Le calibrage approprié des volumes doit contribuer à la définition d'un cadre accueillant, fonctionnel et confortable. Les espaces d'usage public et collectif sont dimensionnés à l'échelle de leur fréquentation et de façon à valoriser les activités qui s'y déroulent.

En général, il est souhaitable que leur hauteur libre soit au moins de **3,40m**. Il convient également de veiller aux conséquences des grands volumes sur le traitement climatique des espaces, l'acoustique, l'efficacité de l'éclairage artificiel...

❖ TOITURES

La toiture devra avoir une géométrie simple en réduisant le plus possible la quantité de points singuliers. Une protection lourde sera privilégiée autant que possible. Les acrotères devront être protégés.

L'installation d'équipements techniques (CTA, groupe froid, ventilation...) en toiture, sans protection contre les UV et les intempéries, sera proscrite.

L'accès à la toiture et aux équipements qui s'y trouvent sera facilité et sécurisé pour permettre des interventions de maintenance lourde, notamment en dimensionnant les gabarits d'accès en fonction des équipements installés.

❖ FAÇADES :

Les façades mises en œuvre devront garantir une excellente tenue dans le temps, tant sur le plan de la solidité que de l'aspect. Les teintes claires seront privilégiées pour les façades exposées au sud afin d'éviter les chocs thermiques.

Il sera prescrit des matériaux et des produits courants et normalisés. Les dimensions de ces produits seront de préférences celles figurant aux catalogues (des produits standards) des fabricants. Le recours à des produits façonnés spécifiquement sera limité.



V - PROGRAMME PHYSIQUE DU PROJET

L'organisation des locaux objets de la présente consultation se présente comme suit :

Programme physique prévisionnel

DESIGNATION		NBRE	SURFACE UTILE	SURFACE UTILE TOTALE	S.H.O.N +30% de circulation
BATIMENT (RDC+2)	REZ DE CHAUSSEE : SURFACE ENVIRON 320m ²				
	Salle de réunions	01	30.00	30.00	39.00
	Buvette pour enseignants	01	80.00	80.00	104.00
	Bureau de chefs de départements	05	12.00	60.00	78.00
	Locaux de recherche	02	30.00	60.00	78.00
	Local Technique	01	04.00	04.00	05.20
	Sanitaires H/F	02	06.00	12.00	15.60
	1 ER ETAGE : SURFACE ENVIRON 320m ²				
	Bureaux pour enseignants	16	14.00	224.00	291.20
	Local Technique	01	04.00	04.00	05.20
	Sanitaires H/F	02	06.00	12.00	15.60
	2 EME ETAGE : SURFACE ENVIRON 320m ²				
	Bureaux pour enseignants	16	14.00	224.00	291.20
	Local Technique	01	04.00	04.00	05.20
	Sanitaires H/F	02	06.00	12.00	15.60
SURFACE COUVERTE TOTALE DU BATIMENT				960,00 m ²	

Les exigences architecturales déterminent aussi bien les aspects quantitatifs que qualitatifs des espaces à concevoir. Elles fixent les prestations d'ordre structurel, précisent les critères de confort attendus et rappellent le cadre réglementaire à respecter. Par ailleurs, une réflexion particulière devra être engagée afin d'intégrer des systèmes et solutions visant à réduire la consommation énergétique du bâtiment.

a) Accès et circulations

La largeur de passage des circulations horizontales sera dimensionnée de la manière suivante :

- Les circulations horizontales, dépendront de la réglementation de la sécurité incendie et sera au moins égale à 1,40m de largeur minimale de passage ;
- Les circulations verticales devront respecter les normes dimensionnelles d'accessibilité (largeur, pente, etc.).

b) Accessibilité aux personnes à mobilité réduite et au public

L'accessibilité correspond à une loi et à ses décrets d'application au même titre que la sécurité incendie. Elle est applicable à l'ensemble des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public, au bénéfice des personnes handicapées.

Au-delà de la simple conformité légale, les conditions générales d'accès, de circulations et de repérage, les caractéristiques des mobiliers (intégrés ou rapportés) devront être conçues pour faciliter l'usage des espaces et l'accès à l'ensemble des services et supports proposés ainsi qu'aux espaces de travail de tous les utilisateurs et usagers.

L'accessibilité et la praticabilité des espaces extérieurs et des bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière tout en tenant compte des configurations et contraintes intrinsèques.

Tout dans la conception des bâtiments doit être fait pour faciliter l'accessibilité à tous et sans discrimination.

Il s'agit par exemple que les personnes en fauteuils roulants utilisent les mêmes cheminements que les personnes valides, que la signalétique soit comprise par tous.

Cela conduit à intégrer un certain nombre de recommandations simples à mettre en œuvre si elles sont prises en compte dès la conception.

L'accessibilité est présentée ci-dessous selon différentes thématiques qui comportent des recoupements avec d'autres performances.

Tout local doit être accessible grâce à un cheminement praticable par les personnes à mobilité réduite répondant aux caractéristiques exigées par la réglementation.

Les cheminements praticables, lorsqu'ils ne se confondent pas avec les cheminements courants du public, doivent être signalés.

c) Exigences d'entretien

Les matériaux et composants doivent être faciles d'entretien et de remplacement, seront privilégiés les équipements et constituants qui répondent aux standards les plus couramment utilisés, sans pour autant constituer un frein à l'innovation.

Toutes les parties communes du bâtiment devront pouvoir être maintenues sans difficulté dans un état de propreté satisfaisant, et permettre en outre une désinfection éventuelle facile des surfaces intérieures.

Sont particulièrement concernés les locaux techniques et de maintenances, les cages d'escalier. Une locale poubelle est à prévoir, de dimensions permettant le stockage de plusieurs containers en vue du tri sélectif. L'accès pour l'entretien des surfaces vitrées sera, autant que faire se peut, rendu possible à du personnel non spécialisé. Le remplacement des vitres devra pouvoir se faire sans difficulté.

d) Durabilité, entretien et exploitation

Le niveau de performances spatiales et techniques doit assurer la réalisation parfaite de la vocation du futur projet, son bon fonctionnement quotidien et répondre par là même aux attentes du maître d'ouvrage en matière d'exploitation, de pérennité et de flexibilité.

Les qualités architecturales (extérieures et intérieures) doivent être durables et ne pas dépendre de matériaux ou de dispositifs sophistiqués, éphémères ou d'entretien coûteux.



La conception est simple, les solutions techniques sont économiques et éprouvées. Les équipements sont choisis dans des gammes standards pour être interchangeables même à long terme sur la durée de vie de l'installation.

Sobriété et robustesse sont les principes de base des choix des formes des locaux, des revêtements de sols et de parois, de l'accessibilité des surfaces.

Ceux-ci doivent permettre non seulement un entretien aisé quotidien mais des lessivages fréquents et des remises en état annuelles. Le choix des matériaux doit également tenir compte de leur résistance aux dégradations involontaires des usagers et être effectué dans des gammes et dimensions courants pour diminuer les coûts d'investissement et d'entretien.

Par ailleurs, en matière d'énergie, le choix des matériaux, les solutions techniques, doivent permettre d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix quant au confort et au coût d'exploitation et d'entretien des locaux.

Les coûts relatifs aux diverses consommations seront aussi réduites que possible. La maîtrise des consommations doit être avérée.

L'entretien des bâtiments imposera le minimum de sujétions au personnel. Les éléments de la construction, d'accès difficile, ne devront nécessiter aucun entretien. Le nettoyage des surfaces vitrées sera aisé et ne nécessitera pas le recours à des appareils de levage particuliers (nacelles, grues...).

Les revêtements difficiles à nettoyer ou captant la poussière seront proscrits. Il est rappelé que le souci qualitatif s'applique également à la fonctionnalité des équipements techniques, qui est un élément déterminant de la réussite de la construction à terme et de l'appropriation des équipements par leurs utilisateurs.

Faciliter la maintenance et l'exploitation suppose entre autres :

- Un DOE (dossier des ouvrages exécutés) efficace ;
- Des installations bien repérées ;
- Des locaux et gaines techniques suffisants et faciles d'accès ;
- Une standardisation des produits ;
- Etc...



e) Eclairage

Les performances suivantes sont légitimées tant par l'exigence de confort pour les utilisateurs que par la volonté d'économiser l'énergie électrique. Les locaux seront donc éclairés principalement naturellement. L'éclairage naturel direct est exigé pour les espaces recevant les étudiants et le corps enseignant et pour les locaux de convivialité et de rencontre.

Pour les espaces de travail, une protection solaire sera prévue. Le matériel utilisé sera conçu pour une utilisation fréquente. Il sera robuste et aisément remplaçable. Pour tout système d'éclairage zénithal, il sera préféré des ouvertures dont on étudiera l'orientation pour éviter un ensoleillement trop direct, plutôt qu'une protection solaire sur l'ouverture qui pourrait être difficile à réaliser. Un juste équilibre doit être trouvé entre les surfaces vitrées et les surfaces pleines.

f) Confort thermique

L'isolation thermique devra être conforme à la réglementation en vigueur. Afin de limiter les coûts d'exploitation ainsi que la consommation d'énergies non renouvelables, différents systèmes peuvent être utilisés :

- Une enveloppe qui offre une haute performance en termes d'isolation : inertie du bâtiment, matériaux utilisés, etc. ;
- Une juste mesure entre les surfaces vitrées pour l'apport de lumière naturelle et les surfaces pleines ;
- Une attention particulière portée au système de ventilation mis en place dans les locaux le nécessitant, pour éviter les déperditions de chaleurs inutiles.

g) La climatisation / ventilation

Le bâtiment objet du projet sera équipé de climatisation, avec une ventilation naturelle ou mécanique à double flux pour assurer les conditions demandées en période chaude. L'implantation des locaux, leur orientation, l'importance des surfaces vitrées, ainsi que les protections solaires seront conçues en conséquence.

h) L'aménagement extérieur

L'aménagement extérieur doit être en harmonie avec le bâtiment.



VII – EFFICACITE ENERGETIQUE

Dans une perspective de développement durable, il importe tout autant de considérer les besoins pour lesquels les bâtiments sont conçus que de prévoir leur adaptabilité face à des besoins changeants, leur consommation de ressources (matériaux, eau, énergie, etc.) ou encore l'ensemble de leurs coûts directs et indirects.

Au-delà des préoccupations relatives à l'usage fonctionnel des bâtiments, à leur intégration architecturale ou encore à leur solidité et à leur confort, l'intérêt grandissant pour les « bâtiments durables » renvoie à la nécessaire prise en considération de leur impact sur l'environnement et de leur durabilité.

Le recours à l'utilisation des dispositifs d'efficacité énergétique est fortement recommandé dans ce projet pour une consommation énergétique optimisée et plus basse, en utilisant toutes les techniques proposées par l'innovation et la recherche dans ce domaine crucial. À titre d'exemple l'utilisation de lustrerie LED, récupération des eaux pluviales, robinetterie à poussoir...

La conception bioclimatique a pour objectif de réduire les besoins énergétiques des bâtiments et d'obtenir des conditions de vie intérieure adéquates et confortables (température, taux d'humidité, luminosité...etc.) de la manière la plus naturelle possible grâce à une conception intelligente et une disposition donnée du bâtiment, exploitant les données du site, orientation, vents dominants, ensoleillement, climat de la zone.

VIII – ESTIMATION DU PROJET

Le budget prévisionnel maximum, hors taxes, pour la conception et le suivi de réalisation du **projet de construction Bâtiment abritant des bureaux pour enseignants et une buvette à l'école Supérieure de Technologie « EST » de Fès**, est de :

4.000.000,00 Dirhams Hors taxes.
(QUATRE MILLION DIRHAMS - HORS TAXES)

NB : l'estimation prévisionnelle du projet ne prend pas en considération les prix estimatifs du mobilier des locaux.

IX – ALLOCATION DES PRIMES

Des primes seront allouées aux candidats qui ont présenté **les trois (03) projets mieux classés** parmi les projets retenus.

Le montant de ces primes est comme suit :

Candidat	Montant de la prime en Dirhams TTC
Candidat classé premier	5.000,00 Dirhams
Candidat classé deuxième	4.000,00 Dirhams
Candidat classé troisième	3.000,00 Dirhams

Les montants des primes cités au tableau ci-dessus sont exprimés en Dirhams Toutes Taxes Comprises

NB : La prime octroyée au lauréat titulaire du contrat d'architecte objet de la présente consultation sera déduite des honoraires qui lui seront dus au titre dudit contrat lors du paiement de la note d'honoraires n°1.

X – DESCRIPTION SOMMAIRE DU CONTEXTE D'INTERVENTION

En se conformant aux clauses du contrat d'architecte, le titulaire doit assurer les missions suivantes :

- Etudes architecturales.
- Dossiers d'autorisations.
- Dossiers de Consultation des Entreprises
- Suivi des travaux de construction.
- Réception provisoire et définitive.

-----FIN DU TEXTE-----

L'Architecte représentant de l'Administration	Le Maitre d'ouvrage : Monsieur le Directeur de l'EST-F
 Chef Division de l'Urbanisme et de l'Environnement TAOUFIQ BOUANANE	 Le Directeur Mohammed KARIM