

Commune de ROQUESTERON

Programme Général d'opération :

REHABILITATION DE L'ANCIEN PRESBYTERE



Table des matières

► I.Introduction	4
► II.Diagnostic et préprogramme	4
1. L'environnement global du projet	4
2. Accessibilité	4
3. Diagnostic du site et du bâti.....	5
4. Références cadastrales.....	5
5. Contexte architectural.....	6
6. Contexte réglementaire.....	6
7. Accès et desserte	7
8. Stationnement.....	7
9. Le contexte environnemental	7
10. Le climat	7
11. Les contraintes dues aux vestiges archéologiques.....	7
► III.Diagnostic fonctionnel et technique du bâtiment.....	8
► IV.Ambitions architecturales et environnementales	13
► V.Programme Architectural Technique et Fonctionnel.....	14
► VI.Qualité environnementale.....	15
► VII.Planning	16
► VIII.Estimation des travaux	16
► IX.Programme de maîtrise d'œuvre.....	17
1. Les études de diagnostic (DIA) et esquisse (ESQ), ont pour objet :.....	17
2. Les études d'Avant-projet sommaire (APS) ont pour objet :.....	17
3. Les études d'Avant-projet détaillé (APD) ont pour objet :.....	19
4. Les études de projet (PRO), ont pour objet :.....	21
5. L'assistance pour la passation des marchés de travaux (AMT), a pour objet :.....	25
6. La validation des études d'exécution (VISA), a pour objet :.....	27
7. La direction de l'exécution du ou des contrats de travaux (DET), a pour objet :.....	28
8. Assistance lors des opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement (AOR)	32
9. L'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier (OPC), ont pour objet : 33	
10. Détermination des coûts d'exploitation et de maintenance	34
► X.ANNEXE 1 : Reportage Photographique :.....	35

▶ XI..... ANNEXE II : OBLIGATION EN MATIERE DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE DES ERP AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP – Cas ERP	36
--	----

I. Introduction

La Commune a décidé de lancer l'opération de réhabilitation du bâtiment dit « Ancien presbytère ». En effet, il est impératif qu'une offre de logement pour actifs soit maintenue sur le territoire de la Commune.

La localisation privilégiée du bâtiment en centralité du Village permet d'envisager des hébergements pour actifs.

Sur les Enjeux et les Objectifs

- Les Enjeux : satisfaction des besoins en matière de logement pour actifs,
- Les Objectifs : lancement des études de conception en 2025,

Les Moyens :

- Maitrise d'ouvrage directe assurée par la Commune,
- Assistance à Maitrise d'Ouvrage assurée par l'Agence 06 pour la conduite d'opération,
 - Etablissement du préprogramme général de l'opération en lien avec l'Agence06 ; le programme Architectural et Technique constituera le cahier des charges à partir duquel les concepteurs (architecte et bureau d'études) pourront travailler.

II. Diagnostic et préprogramme

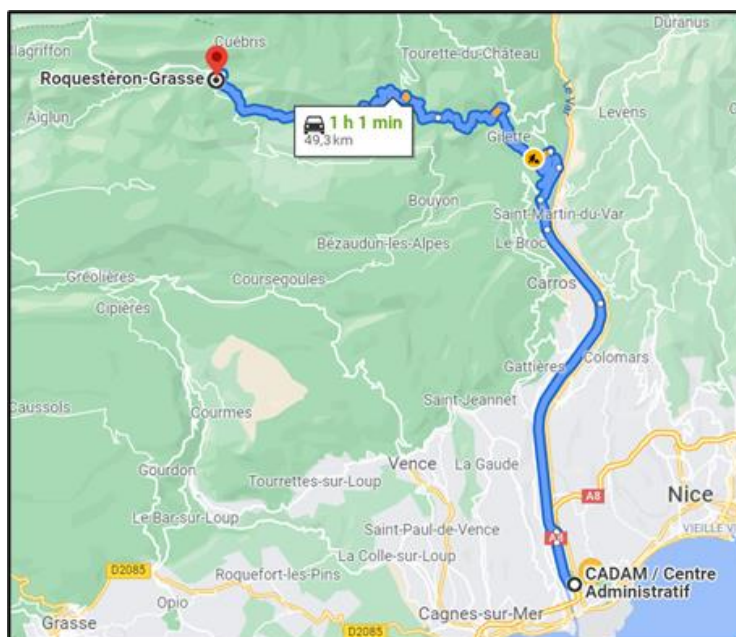
1. L'environnement global du projet

Roquesteron fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Nice, dont elle est une commune de la couronne

2. Accessibilité

Le village de Roquesteron est situé à 50 kms de Nice (trajet de 1h00 en voiture).



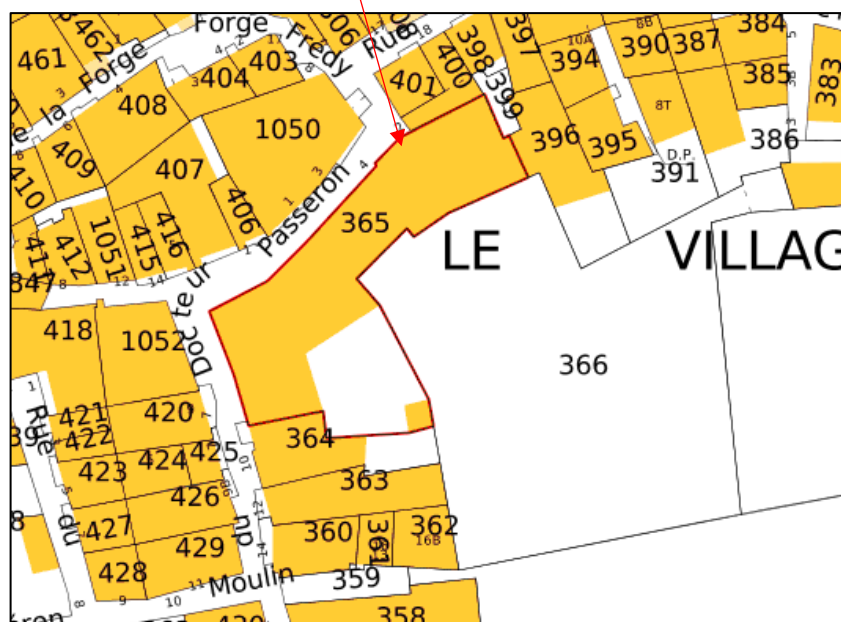
3. Diagnostic du site et du bâti

Situation parcelle A365



4. Références cadastrales

- Référence cadastrale : parcelles A365, surface parcellaire 490 m² ;



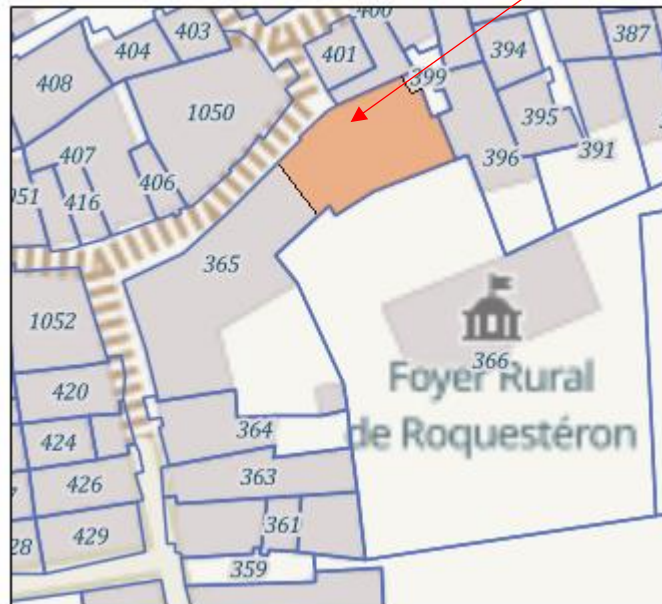
Information sur la Parcelle

Parcelle	06106 A 365
Adresse parcelle	4 RUE DU DOCTEUR PASSERON
Contenance de la parcelle	490

5. Contexte architectural

Sur la parcelle A365, se trouvent deux immeubles distincts :

- Un ensemble de logements pour actifs déjà réhabilité,
- L'ancien presbytère objet de l'opération de réhabilitation et dont l'emprise est représentée ci-après :

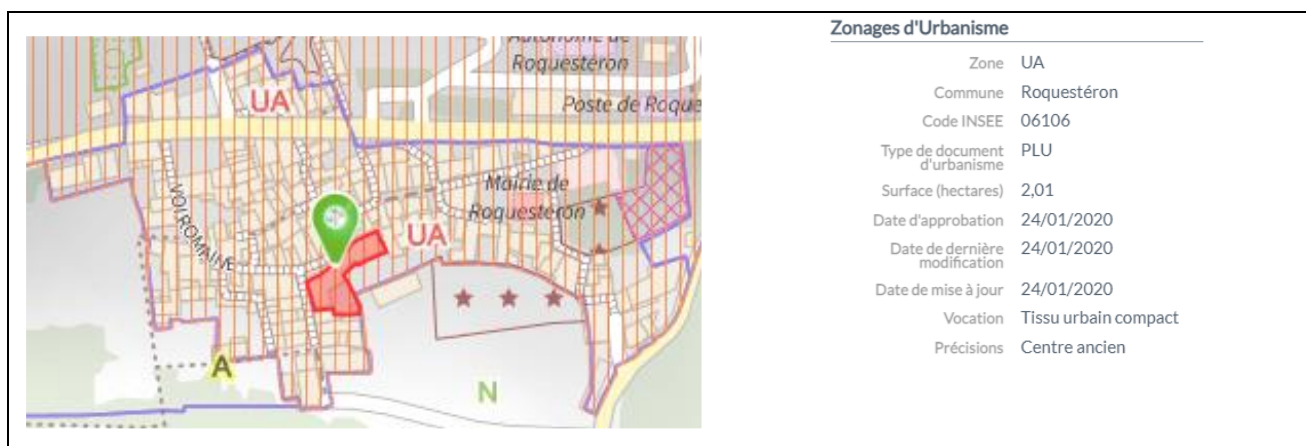


Le projet se situe dans le périmètre de plusieurs monuments historique :

- [Église Sainte-Pétronille](#) (chapelle du XIII^e siècle) dominant le village de la Roque en Provence, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 1941,
- Église Saint-Arige⁵⁶ du XVIII^e siècle, située sur la Commune de Roquestéron et qui a fait l'objet d'une inscription sur [l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques](#) en 2014.

6. Contexte réglementaire

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune est le PLU dont la dernière approbation date de 07/2020 ; la parcelle se trouve en zone « UA » : tissu urbain compact centre ancien.



Il est à noter que :

- ARTICLE UA. 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE : n'impose aucune mixité sociale,
- ARTICLE UA. 7 – STATIONNEMENT : n'impose aucun stationnement.

7. Accès et desserte

Le bâtiment est situé dans le village, au n°4 de la rue du Docteur PASSERON.

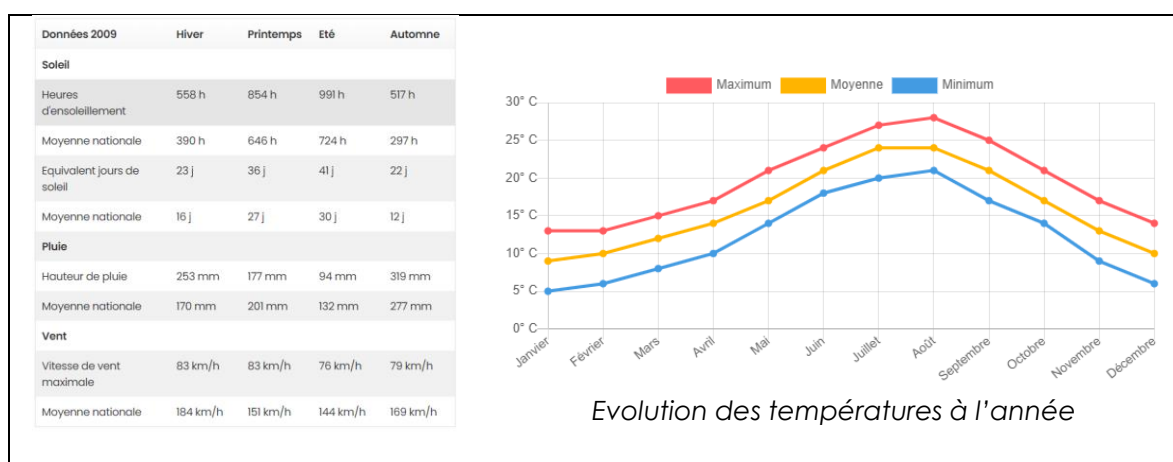
8. Stationnement

Le site n'abrite actuellement aucun stationnement en propre ; le stationnement peut s'effectuer librement dans le Village.

9. Le contexte environnemental

Le corps de bâtiment principal possède une double orientation (Nord et Sud).

10. Le climat



En général, la commune bénéficie d'un climat méditerranéen avec des étés chauds et secs, et des hivers doux et humides, plus précisément :

- En été (juin à août) : Les températures diurnes peuvent atteindre en moyenne entre 25°C et 30°C, voire plus, avec des périodes de chaleur intense. Les nuits sont généralement agréablement fraîches.
- En automne (septembre à novembre) : Les températures commencent à baisser progressivement, avec des moyennes diurnes situées entre 20°C et 25°C. Les nuits deviennent plus fraîches.
- En hiver (décembre à février) : Les températures diurnes peuvent varier de 10°C à 15°C en moyenne. Les nuits peuvent être fraîches, avec des températures qui peuvent descendre à quelques degrés Celsius.
- Au printemps (mars à mai) : Les températures augmentent à nouveau, avec des moyennes diurnes comprises entre 15°C et 20°C. Les nuits sont plus douces comparées à l'hiver.

11. Les contraintes dues aux vestiges archéologiques

A ce jour, le site ne présente pas de contrainte spécifique dues aux vestiges archéologiques.

III. Diagnostic fonctionnel et technique du bâtiment

- Organisation fonctionnelle et équipements techniques : S'organisant sur quatre niveaux distincts, le bâtiment comporte 3 niveaux d'habitation sur rez de chaussée.
- Accessibilité Personnes en Situation de Handicap : L'accessibilité des personnes en situation de handicap n'est pas assurée.
- Équipements techniques :
 - *Chauffage* : Disposition préexistante : absence d'information ;
 - *Ventilation* : Absence d'installation de ventilation mécanique.
 - *Électricité* : Disposition préexistante : absence d'information ;
 - *Équipements sanitaires* : Le site est équipé de WC non accessibles aux personnes en situation de handicap.
 - *Aménagements et finitions* : Une réfection totale des aménagements et finitions intérieures du bâtiment existant est à prévoir.

Un bilan énergétique a été réalisé sur le bâtiment, l'état des lieux indique les éléments suivants :

Caractéristiques			
Orientation	Façades : Sud et Nord-Ouest		
Mitoyenneté	Mitoyen sur deux pignons		
Enveloppe			
Parois opaques	Composition	Resistance thermique	Performanc e & état
Mur extérieur N°1	Mur en pierre d'une épaisseur moyenne de 90 cm (aucun revêtement) Non isolé	R moyenne entre 0,3 m².K/W Et 0,4 m².K/W Avec grande inertie thermique	Epaisseur offrant une certaine protection thermique - A entretenir
Mur extérieur N°2	Mur en pierre d'une épaisseur moyenne de 50 cm (aucun revêtement) Non isolé		
Plancher haut	Solivage bois donnant sur combles perdus Non isolé	R < 1 m².K/W	Etat très dégradé
Plancher intermédiaire Type N°1	Solivage bois caché	R < 0,5 m².K/W	Diagnostic solidité à réaliser !

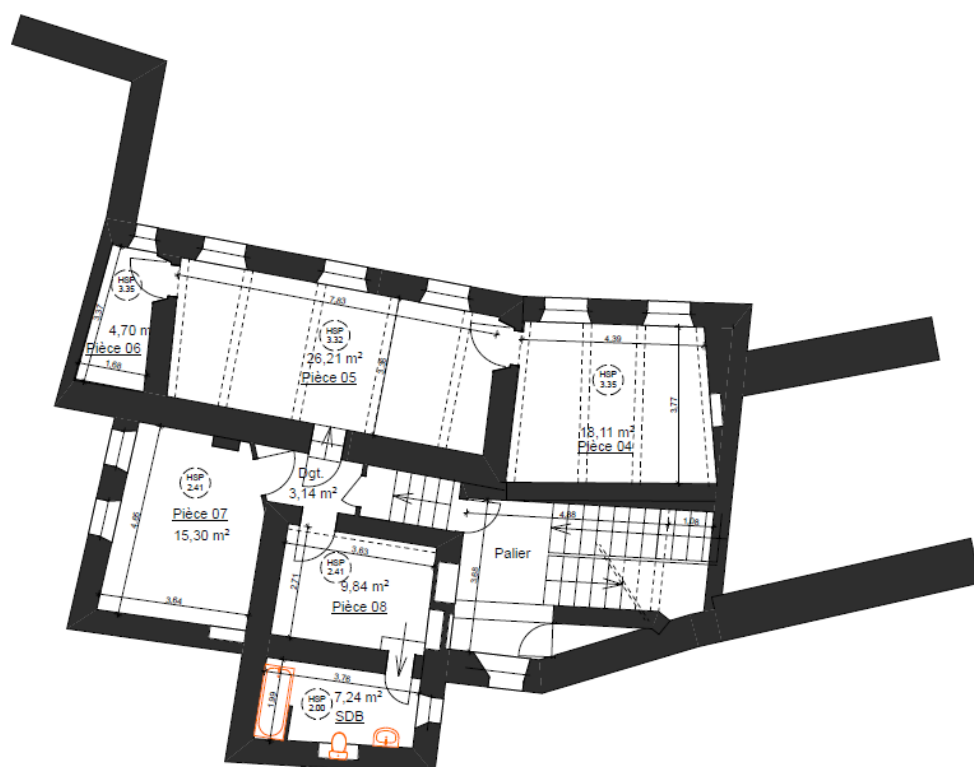
Plancher intermédiaire N°2	Type	Hourdis	$R < 0,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$	Non conforme
Plancher bas		Entrevous brique Non isolé	$R = 1,05 \text{ m}^2.\text{K/W}$	Non conforme
Ouvertures				
Fenêtres		Simple vitrage		Etat très dégradé
Protections solaires		Volets battants		Etat très dégradé
Portes		Bois plein		Etat très dégradé

Bilan des surfaces privatives existantes (hors surfaces des circulations horizontales -couloir et paliers) :

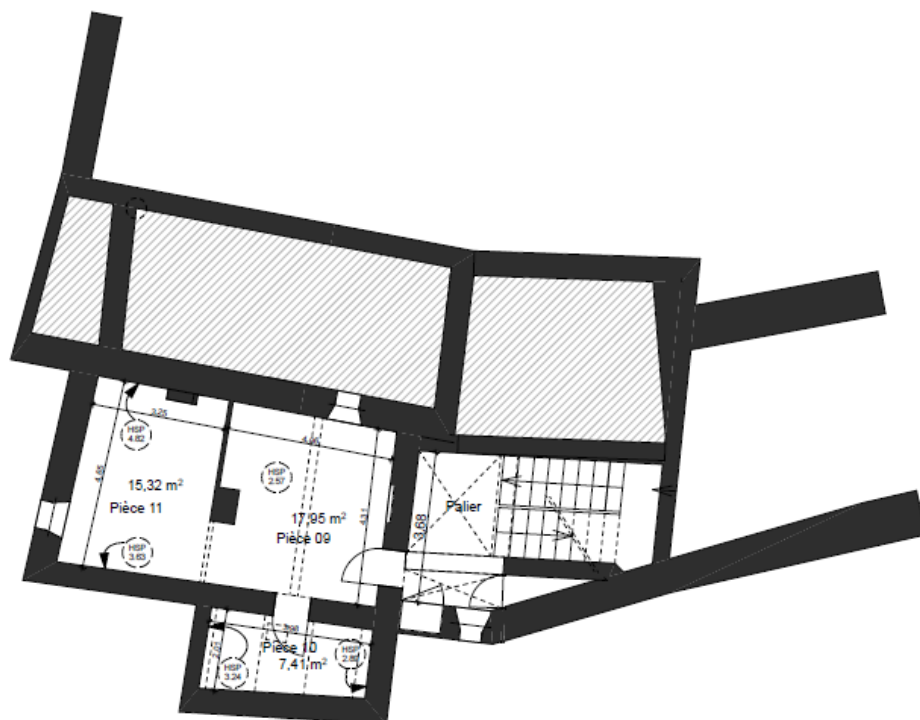
Niveau RDC



Niveau R+1



Niveau R+2



Niveau R+3

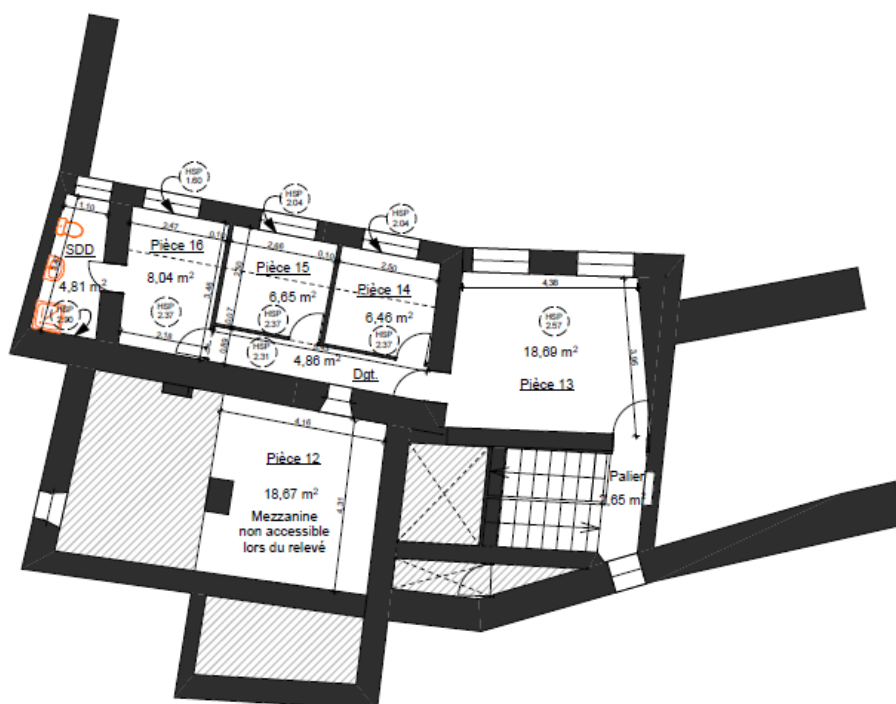


TABLEAU SURFACES EN m² - ETAT EXISTANT

RDC	P01	17,03	
	P02	11,25	
	P03	16,11	
	SDD	5,91	
		sous total =	50,30

R+1	P04	18,11	
	P05	26,21	
	P06	4,7	
	Dgt	3,14	
	P07	15,3	
	P08	9,84	
	SDB	7,24	
		sous total =	84,54

R+2	P09	17,95	
	P10	7,41	
	P11	15,32	
		sous total =	40,68

R+3	P12	18,67	
	P13	18,69	
	P14	6,46	
	P15	6,65	
	P16	8,04	
	Dgt	4,86	
	SDD	4,81	
		sous total =	68,18

TOTAL = 243,70

Bilan des surfaces projet (y compris surfaces des circulations horizontales couloir et paliers) :

Commune de Roquestéron				
Réhabilitation-réutilisation de l'ancien presbytère - Surfaces Projet				
Niveau	Local	Surface habitable en m²	Surfaces parties communes intérieures	Surface totale par niveau en m²
RDC	Logement T2	50,30		66,64
	Entrée		16,34	
R+1	Logement T3 ou T4	84,54		88,54
	Palier		4,00	
R+2	Logement T2	40,68		44,68
	Palier		4,00	
R+3	Logement T3	68,18		70,83
	Palier		2,65	
	TOTAL	243,7	26,99	270,69

- Diagnostics :
 - Concernant la présence d'amiante : Se référer au **Diagnostic AMIANTE joint à ce document (Présence d'amiante !)**
- Surfaces indicatives

En première approche, compte tenu de la configuration des différents niveaux, il serait possible d'aménager quatre logements sur l'ensemble du bâtiment :

- Au niveau rez de chaussée, un logement T2 de 50,3 m² (logement existant et déjà occupé),
- Au 1^{er} étage, un logement T3 de 84,5 m²,
- Au 2^{eme} étage, un logement T2 de 40,7 m²,
- Au 3^{eme} étage, un logement T3 de 68,2 m².

Ces surfaces sont légèrement plus élevées que les valeurs de références pour les logements (rappelées dans le tableau suivant) mais la configuration ne permet pas de viser des typologies supérieures ;

Typologie	Nb pièces	Surface habitable mini. en m²	Surface habitable maxi. en m²
T1	1	16 m²	18 m²
T1bis	1	27 m²	30 m²
T2	2	41 m²	46 m²
T3	3	54 m²	60 m²
T4	4	68 m²	74 m²

- Diagnostic des exigences réglementaires

Focus Sécurité incendie :

- hébergements au RDC et dans les étages : bâtiment habitation collective, logements pour actifs, arrêté du 31 janvier 1986 ; 2eme famille à confirmer avec le Contrôleur Technique

Focus Accessibilité :

- logements : bâtiment habitation collective, pas d'obligation

IV. Ambitions architecturales et environnementales

- Intégration Paysagère et Architecturale

En ce qui concerne le parti architectural du projet, il conviendra de prendre en compte le positionnement géographique et l'inscription de celui-ci dans l'ensemble architectural du village de Roquesteron : formes bâties, matériaux de constructions, couleurs.

- Qualité Environnementale

Le Maître d'Ouvrage met en place sur ce projet une démarche de Qualité Environnementale.

La démarche de qualité environnementale va au-delà de la conduite d'un projet classique. Elle a pour objectif la prise en compte de l'environnement au sens large, en intégrant (à titre d'exemple) :

- La dimension humaine (comportement des usagers),
- L'intelligence collective,
- La limitation de l'énergie grise (dépensée à fabriquer et à transporter), etc.,
- Le recours à des matériaux biosourcés et locaux,
- Un travail sur l'économie de l'eau,
- La qualité de l'air,
- Le confort thermique (d'été comme d'hiver),
- Les modes de chauffage (recours aux énergies renouvelables), etc.
- L'environnement direct : site architectural, paysager, naturel,
- L'évitement d'impacts sur la biodiversité.

Limiter les besoins énergétiques du bâtiment par une conception bioclimatique : Concevoir de manière bioclimatique un bâtiment signifie que sa construction tient compte des impacts environnementaux (exposition au soleil, au vent...) : elle limite donc les contraintes liées à cet environnement et en tire les bénéfices.

L'objectif est de limiter les besoins en énergie du bâtiment tout en garantissant un niveau de confort pour les occupants.

Dans le cadre de l'appel d'offres travaux, le maître d'œuvre devra remettre des documents spécifiques, tels que notice environnementale ou charte chantiers à faibles nuisances.

En cours de chantier, il conviendra de vérifier que toutes les dispositions retenues en conception sont bien mises en œuvre. Une attention particulière sera à porter au chantier propre.

Avant la livraison, il s'agira d'anticiper la passation de consignes aux futurs utilisateurs pour une bonne prise en mains des installations livrées. Des mesures viendront conforter les hypothèses de la conception.

Les deux ans d'exploitation permettront à nouveau la vérification des hypothèses de conception, avec ajustement et réglages des paramètres durant les différentes périodes de l'année. La communication utilisateurs – installateurs – exploitants – maîtrise d'œuvre est essentielle durant ces 2 années pour transmettre finalement le tableau de bord de l'utilisation optimale de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage attache une grande importance à l'incidence de l'investissement sur le budget d'exploitation et de maintenance à venir.

- Le maître d'œuvre devra prendre en compte les objectifs suivants :
 - Optimiser le coût d'investissement,
 - Garantir les meilleures conditions de durabilité,
 - Garantir des coûts de maintenance et d'exploitation minimum pour une qualité de service satisfaisante.
 - La gestion de l'efficacité énergétique s'articulera sur trois leviers :
 - o La diminution des besoins relatifs au bâti,
 - o La bonne conception des équipements techniques du bâtiment et leur gestion,
 - o Le comportement de l'utilisateur.
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Les obligations réglementaires en matière d'accessibilité des personnes en situation de handicap devront être respectées.

- Déconstruction

Le maître d'ouvrage souhaite intégrer la réutilisation ou le réemploi dans le projet architectural par application de la démarche « Déposer, collecter et reconditionner les matériaux » ; il conviendra :

- o D'intégrer dans les documents de marché les aspects liés aux technologies de mécanisation des tâches de dépose, séparation, collecte, coltinage, conditionnement et création de la traçabilité des produits en vue de leur réemploi,
- o De trouver des matériaux localement pour réutiliser et/ou réemployer des matériaux pour la conception du projet.

V. Programme Architectural Technique et Fonctionnel

Les surfaces cibles sont celles identifiées au stade du programme :

- Au niveau rez de chaussée, un logement T2 de 50,3 m² (logement existant et déjà occupé),
- Au 1^{er} étage, un logement T3 de 84,5 m²,
- Au 2^{eme} étage, un logement T2 de 40,7 m²,
- Au 3^{eme} étage, un logement T3 de 68,2 m².

Exigences Fonctionnelles

Logements pour actifs et hébergement touristiques :

SURFACE MINIMALE DE CHACUNE DES PIECES

Type de Pièce	Surface minimale en m² Shab
Entrée/dégagement y compris placard	3.5 m²
Cuisine	20.5 m²
Chambre 1 Y compris placard	12 m²
Chambre 2 Y compris placard	11 m²
Salle d'eau	5 m²
Salle de bains	6 m²
WC 1	Inclus Salle d'eau pour les T2 2 m² pour les T3

Exigences Techniques et Règlementaires

Les grandes fonctions	Exigences techniques spécifique
Ensemble du bâtiment	<ul style="list-style-type: none">- Réfection de la toiture (charpente et couverture) à prévoir,- Rénovation complète des façades à prévoir (menuiseries, occultations et enduits),- Isolation et cloisonnement,- Installations fluides et électrique (Courant Fort/courant faible et Chauffage Ventilation et plomberie) obsolètes, réfection totale à prévoir,- Mise en place comptage (et/ou d'abonnement spécifiques) ;

VI. Qualité environnementale

Le projet intègre une démarche de Qualité Environnementale (QE) visant à améliorer durablement le confort des occupants tout en réduisant l'impact environnemental du bâtiment.

Une attention particulière sera portée au confort thermique en été comme en hiver. Pour cela, les travaux incluront l'utilisation de matériaux à forte inertie thermique et la mise en place de protections solaires efficaces (stores, brise-soleil, gestion des apports solaires passifs), permettant de limiter la surchauffe estivale.

En hiver, l'amélioration de l'isolation et de l'étanchéité à l'air contribuera à maintenir une température intérieure stable et agréable, tout en réduisant les besoins en chauffage.

Par ailleurs, des matériaux écologiques, peu émissifs en composés organiques volatils (COV), seront privilégiés afin de garantir une bonne qualité de l'air intérieur. L'éclairage naturel sera optimisé pour limiter le recours à l'éclairage artificiel, contribuant ainsi au confort visuel et à la sobriété énergétique. Ces choix techniques traduisent la volonté de la commune d'offrir un bâtiment sain, confortable en toutes saisons, économe en énergie et respectueux de l'environnement.

- En cours de chantier, il conviendra de vérifier que toutes les dispositions retenues en conception sont bien mises en œuvre. Une attention particulière sera à porter au chantier propre.

Avant la livraison, il s'agira d'anticiper la passation de consignes aux futurs utilisateurs pour une bonne prise en mains des installations livrées. Des mesures viendront conforter les hypothèses de la conception.

Les deux ans d'exploitation permettront à nouveau la vérification des hypothèses de conception, avec ajustement et réglages des paramètres durant les différentes périodes de l'année. La communication utilisateurs – installateurs – exploitants – maîtrise d'œuvre est essentielle durant ces 2 années pour transmettre finalement le tableau de bord de l'utilisation optimale de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage attache une grande importance à l'incidence de l'investissement sur le budget d'exploitation et de maintenance à venir.

Le maître d'œuvre devra prendre en compte les objectifs suivants :

- Optimiser le coût d'investissement,
- Garantir les meilleures conditions de durabilité,
- Garantir des coûts de maintenance et d'exploitation minimum pour une qualité de service satisfaisante.

La gestion de l'efficacité énergétique s'articulera sur trois leviers :

- La diminution des besoins relatifs au bâti,
- La bonne conception des équipements techniques du bâtiment et leur gestion,
- Le comportement de l'utilisateur.

VII. Planning

Lancement de la consultation	3 ^{ème} trimestre 2025
Désignation du MOE	4 ^{ème} trimestre 2025
Etude et conception	1 ^{er} semestre 2026
Consultation des entreprises travaux	2 ^{ème} semestre 2026
Lancement des travaux	Fin 2026

VIII. Estimation des travaux

900.000,00 € HT

IX. Programme de maîtrise d'œuvre

Ce programme, décrit ci-après mission par mission, comprend les missions de base et d'autres complémentaires telles que l'OPC et la détermination des coûts d'exploitation et maintenance.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre devra être pluridisciplinaire et disposer des connaissances et des expertises nécessaires à l'élaboration du projet. Les compétences minimales exigées au sein de l'équipe et indiquées dans le règlement de la consultation seront les suivantes :

- Architecte
- BET Structure,
- Economie de la construction,
- Sécurité ERP,
- Accessibilité,
- Thermique, énergétique et qualité environnementale
- Fluides (CFo-CFa / eau / assainissement, ...),

1. Les études de diagnostic (DIA) et esquisse (ESQ), ont pour objet :

- D'établir un état des lieux et une étude structurelle de l'ouvrage existant ;
- D'analyser le programme, de prendre connaissance des données techniques, juridiques et financières communiquées par le maître d'ouvrage. A cette occasion, le Maître d'œuvre émet toutes les observations et propositions qui lui semblent utiles.
- De fournir une analyse fonctionnelle et technique en prenant en compte les exigences des réglementations en vigueur ;
- D'établir plusieurs scénarii d'esquisses d'aménagement (minimum 3 propositions)

DOCUMENTS A PRODUIRE

- ☐ Document établissant le diagnostic du site, du bâtiment (bâti et son environnement) et des pathologies éventuelles ;
- ☐ Analyse du programme en faisant le lien notamment avec les données et contraintes (urbanisme, énergie/ environnement, réglementaires, ...) ;
- ☐ 3 esquisses d'aménagement, complétées par un tableau des surfaces et des schémas de fonctionnement et de circulation ainsi que d'une estimation sommaire des travaux avec notamment le phasage envisagé par niveau ;
- ☐ 2 notices, une architecturale et technique, et une économique.

2. Les études d'Avant-projet sommaire (APS) ont pour objet :

- Préciser la composition générale en plan et en volume du scénario qui aura été retenu ;
- Contrôler les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces ;
- Apprécier les volumes intérieurs et les impacts sur l'aspect extérieur de l'ouvrage, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement ;
- Vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les différentes réglementations dont celles relatives à l'hygiène, à la sécurité et à l'accessibilité ;
- Vérifier les contraintes de raccordement aux différents réseaux (CFo/CFa – Eau potable – Assainissement – Traitement des eaux grasses/résidus gras) ;

- Pour la collecte des déchets, prendre attache auprès des services de collecte des OM afin de connaître leurs exigences
- Proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre ;
- S'assurer des besoins, contraintes et préconisations des services administratifs (pompiers, ABF, etc.), ainsi que des services concernés ;
- Justifier les dispositions prises pour atteindre les objectifs énergétiques et environnementaux repris au dossier programme ;
- Préciser un calendrier de réalisation ;
- Etablir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux avec notamment le phasage envisagé par niveau.

DOCUMENTS A PRODUIRE

- ❑ Un mémoire, à la fois descriptif, explicatif et justificatif, formulé pour partie en termes de performances à atteindre.
Il porte sur :
 - Les données physiques et leurs interprétations
 - Les solutions possibles et les explications du choix retenu concernant le parti urbanistique et architectural
 - Le détail des différentes surfaces hors œuvres et habitables, par un tableau récapitulatif des Surfaces (surface de plancher, brutes, nettes administratives et réelles), par niveaux et des surfaces utiles par local. Ce tableau sera la base du dossier de financement, suivant la trame du maître d'Ouvrage,
 - Les solutions techniques et leurs performances
 - La description sommaire des ouvrages avec l'indication des principaux matériaux et équipements techniques
 - Les délais d'exécution prévisionnels
 - Le respect des règles d'urbanisme si impacts en façades
 - Le respect des règles de sécurité incendie et d'accessibilité avec une approche du classement envisagé
- ❑ La Simulation Thermique Dynamique : une STD sera menée afin d'analyser finement le comportement thermo-hygrométrique du bâtiment en conditions estivales et hivernales. Cette étude permettra de modéliser les apports solaires, les déperditions, l'inertie thermique des matériaux et les flux de ventilation. Les résultats guideront l'optimisation des solutions passives (protection solaire, ventilation) et des systèmes actifs (chauffage, rafraîchissement). L'objectif est d'assurer un confort thermique optimal tout en minimisant les consommations énergétiques.
- ❑ Le dossier de la solution d'ensemble préconisée, comprenant :
 - Les plans :
 - Plan de masse au 1/200° mettant en évidence :
 - Les entrées et sorties à chaque niveau du bâtiment et leurs côtes exprimées en NGF ;
 - L'emplacement des sorties EU, EP, EV ;
 - Les points de branchement aux différents réseaux ;
 - Les points d'accès des véhicules de secours ;
 - Le traitement des espaces d'accompagnement ;

- Plan de réseaux au 1/200° ;
 - Plan des réseaux existants au 1/200° (câbles, canalisations ou autres ouvrages souterrains concernés par les futurs travaux) ;
 - Plan de principe existant des fondations au 1/200°
 - Plan des aménagements extérieurs au 1/500° sur lequel figurent les ouvrages d'accès éventuels projetés
 - Plans côtés des différents niveaux au 1/100°, avec indication de surfaces par pièce, dimensionnement des équipements de collecte et de stockage des ordures ménagères
 - Plan de chaque local à l'échelle 1/100°
 - Élévations au 1/100° précisant l'implantation des espaces par niveau
 - Coupes au 1/100° nécessaires à la parfaite compréhension du projet
 - Détails significatifs au 1/50°
 - Prise en compte de l'étude de sol communiquée par la Maitrise d'Ouvrage à ce stade
 - Bilan et plan des déblais et remblais
 - Réutilisation des matières premières du site et gestion des déchets de construction
 - Insertions dans le paysage du projet sous format jpeg ou PDF et une perspective d'architecte,
 - Simulation thermique dynamique (STD) / simulation énergétique dynamique (SED).
- ☐ L'estimation prévisionnelle sommaire par type d'ouvrage selon le phasage par niveau envisagé par le Maître d'Ouvrage, du montant des travaux.
 - ☐ Le détail des surfaces
 - ☐ Le dossier APS sous format papier à l'intention du contrôleur technique, du CSPS et des autres AMO, avec notamment le projet de notice de sécurité et d'accessibilité
 - ☐ Une notice sur le mode opératoire en phase Réalisation et sur la durabilité des matériaux et équipements.
 - ☐ Compléter et signer la note récapitulative de l'opération – Phase APS

Sur la base de ces documents, Le Maître d'Ouvrage examine les dispositions de l'APS, constate leur conformité avec ses exigences qualitatives, quantitatives, fonctionnelles et financières, puis notifie au Maître d'œuvre ses observations.

3. Les études d'Avant-projet détaillé (APD) ont pour objet :

- Déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme
- Arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions des espaces, de l'ouvrage, ainsi que son aspect
- Valider les volumétries intérieures,
- Définir les principes constructifs, de fondation et de structure, ainsi que leur dimensionnement indicatif,
- Définir les matériaux,

- Justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques et les raccordements,
- Réaliser les études thermiques sur l'ensemble de l'opération, et notamment ajuster la STD si nécessaire
- Vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité,
- Etablir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée par entité et par corps d'état, ainsi que par phasage pour chacun des 3 niveaux,
- Définir la stratégie d'achat,
- Valider les possibilités et contraintes de raccordement aux différents réseaux et assister le Maître d'Ouvrage dans l'établissement des demandes de raccordements,
- Permettre au Maître d'Ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance.
- **Etablir l'ensemble des pièces du dossier de demande de permis de construire ou de démolir pour permettre au Maître d'Ouvrage de déposer le dossier auprès de l'autorité instructrice.**

DOCUMENTS A PRODUIRE

- ☐ Trois vues en perspective des aménagements projeté en intégration dans le bâtiment selon les angles de vues définies conjointement avec le Maître d'Ouvrage.
- ☐ Dossier de demande de Permis de Construire / Démolir et ses éventuelles Division (PC ou PCVD) et tout modificatif éventuel.
- ☐ Un descriptif par corps d'état.
- ☐ Le dossier de la solution d'ensemble préconisée, comprenant :
 - Les plans :
 - Plan de masse au 1/200° mettant en évidence :
 - Les différentes cotes de chaque niveau des différents bâtiments exprimés en NGF,
 - L'emplacement des sorties EU, EP, EV,
 - Les points de branchement aux différents réseaux,
 - Les points d'accès des véhicules de secours,
 - Le traitement des espaces d'accompagnement,
 - Plan de réseaux au 1/50°,
 - Plan des réseaux existants au 1/50° (câbles, canalisations ou autres ouvrages souterrains concernés par les futurs travaux),
 - Plan des aménagements extérieurs au 1/200° sur lequel figurent les ouvrages d'accès éventuels projetés
 - Plans côtés des différents niveaux au 1/50°, avec indication de surfaces par pièce, dimensionnement des équipements de collecte et de stockage des ordures ménagères,
 - Plan de chaque local à l'échelle 1/50°,
 - Elévations au 1/100° précisant les éventuelles modifications des façades existantes,
 - Coupes au 1/100° nécessaires à la parfaite compréhension du projet,
 - Détails significatifs au 1/50°,
 - Réutilisation des matières premières de l'existant et gestion des déchets

- ☐ Le coût prévisionnel définitif par type d'ouvrage selon le phasage par niveau envisagé par le Maître d'Ouvrage, du montant des travaux.
- ☐ Le détail des surfaces selon le cadre transmis par le Maître d'Ouvrage.
- ☐ Le dossier APD sous format papier à l'intention du contrôleur technique, du CSPS et des autres AMO, avec notamment le projet de notice de sécurité et d'accessibilité.
- ☐ Une notice sur le mode opératoire en phase Réalisation et sur la durabilité des matériaux et équipements.
- ☐ Une note de proposition sur la stratégie d'achat avec proposition du mode de dévolution des marchés de travaux en fonction des contraintes du Maître d'Ouvrage
- ☐ Compléter et signer la note récapitulative de l'opération – Phase APD

Sur la base de ces documents, Le Maître d'Ouvrage examine les dispositions de l'APD, constate leur conformité avec ses exigences qualitatives, quantitatives, fonctionnelles et financières, puis notifie au Maître d'œuvre ses observations.

A l'issue de la validation de l'APD par le Maître d'Ouvrage, et sur la base de celui-ci, le maître d'œuvre établit le dossier administratif de permis de construire et de démolir le cas échéant, qui sera signé par le Maître d'Ouvrage.

Ce dossier sera établi conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que les éventuelles pièces complémentaires demandées par les services instructeurs jusqu'à l'obtention de celui-ci.

Le maître d'œuvre aura pris soin de pré valider le Permis de Construire avec les services Instructeurs compétents.
Le projet se réalise sur la base du document d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

Le Maître d'œuvre suivra l'instruction de manière continue et assistera la Maitrise d'Ouvrage dans son rapport avec l'administration, jusqu'à l'obtention du permis de construire purgée de tout recours.

4. Les études de projet (PRO), ont pour objet :

Les études de projet, fondées sur le programme arrêté et les études d'avant-projet approuvées par le Maître d'Ouvrage ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, découlant du permis de construire et autres autorisations administratives, définissent la conception générale de l'ouvrage.

Elles ont pour objectif :

Les études portant sur le projet de conception sont fondées sur le contenu des études d'avant-projet, acceptées par le Maître d'Ouvrage. Elles devront tenir compte des

éventuelles observations formulées lors de l'instruction du PC, du contrôleur technique et du CSPS et des autres intervenants désignés par le Maître d'Ouvrage.

Cet élément de mission recouvre principalement quatre domaines de préoccupation : la qualité, le prix, le délai et l'usage.

- La qualité : elles permettent de décrire l'ouvrage projeté sous la forme d'une synthèse de tous les choix effectués depuis l'esquisse, sachant qu'à l'issue de ce présent élément de mission, les choix doivent couvrir la totalité des constituants de l'ouvrage et s'assurer que ce dernier répond au programme arrêté.
- Le prix : la mise au point du projet doit permettre de déterminer le coût maximal de l'opération sur la base du coût prévisionnel arrêté et validé par le Maître d'ouvrage à l'APD.
- Les délais : le Maître d'œuvre doit établir un calendrier enveloppe des travaux et s'assurer de la cohérence de la réalisation avec les contraintes de site occupé, de livraison et de mise en place des services d'exploitation.
- L'usage : Le Maître d'œuvre doit expliciter les conditions d'accessibilité, d'habitabilité et d'adaptabilité de l'ouvrage, et donner les éléments permettant d'estimer les coûts d'exploitation concernant les consommations énergétiques, les coûts de fonctionnement, les coûts de remplacement.

Dans le cadre de cet élément de mission, les prestations à effectuer sont les suivants :

- ☐ Les dimensionnements des ouvrages de structure sont établis et présentés au contrôleur technique pour validation.
- ☐ Les dimensionnements de l'ensemble des installations techniques sont établis et présentés au contrôleur technique pour validation.
- ☐ L'étude du déroulement du chantier avec l'allotissement est faite afin de déterminer un délai global toutes catégories de travaux.
- ☐ L'estimation détaillée du projet, en DQE, lot par lot.
- ☐ La limite des prestations entre celles prévues aux contrats de travaux soumis à la consultation des entreprises et celles réalisées par les services concessionnaires sera détaillée.

DOCUMENTS A PRODUIRE

- ☐ Dossier de demande de Permis de Construire / Démolir et ses éventuelles Division (PC ou PCVD) et tout modificatif éventuel.
- ☐ Le Cahier des Clauses Techniques Communes, comprenant l'ensemble des dispositions liées à la réalisation du projet, pour l'ensemble des entreprises.
- ☐ Les Cahiers des Clauses Techniques Particulières comprenant :
 - La décomposition de l'ouvrage en lots, corps d'état, entité ou séquences définis avec précision sur décision du Maître d'ouvrage,
 - Un détail quantitatif estimatif de chaque lot,
 - Un descriptif avec mention des caractéristiques fonctionnelles, dimensionnelles et de position de tous les éléments de l'ouvrage, avec limites des prestations notamment vis-à-vis des services concessionnaires,

- Les prescriptions techniques correspondantes, avec la référence aux normes en vigueur, la qualité des matériaux, la mise en œuvre, les essais et seuils de tolérance. Elles fixent les idées directrices, les attentes fonctionnelles associées à des niveaux de performance, et les clauses tangibles et les éléments ouverts à la consultation,
 - Les plans de calepinage des matériaux, dans le souci de réduire les découpes et les chutes,
 - Les fiches techniques des équipements et appareillages proposés.
- ☐ Le Calendrier enveloppe toutes prestations confondues. Il comporte les indications sur la durée et l'enchaînement des travaux correspondant à chaque intervenant.
- ☐ Le Cadre de Décomposition du Prix Global et Forfaitaire, par corps d'état et par unité de poste de travaux et poste de prix, sur la base des entités du programme. Ce cadre doit être établi en cohérence avec les CCTP et le règlement de consultation des travaux. Il servira de base à la remise des prix des entreprises.
- ☐ L'estimation du coût des travaux par corps d'état ou par lot, et par entités de programme suivant les prérogatives du Maître d'Ouvrage. Cette évaluation comprend toutes les dépenses afférentes à l'exécution des ouvrages.
- ☐ Les plans généraux, issus des plans APD, rectifiés et complétés.
- ☐ Les plans détaillés, comprenant :
- Les bâtiments et réseaux existants,
 - Les fondations au 1/100°, avec indication de tous les ouvrages et des niveaux d'assise,
 - Les plans de chaque local et parties communes au 1/50°, avec détail de cotation et repérage des différents équipements,
 - Les zones particulières nécessitant une explication à l'échelle du 1/20°, notamment les pièces humides,
 - Les toitures, terrasses, au 1/50°, avec indication des détails de construction et d'équipement,
 - Les façades et les coupes au 1/50°, définissant les différents nus et le repérage des menuiseries, fermetures, matériaux, etc...
 - Les carnets de détails de l'ensemble des ouvrages de menuiseries extérieures et de serrurerie,
 - Les aménagements extérieurs avec détails des revêtements,
 - La domanialité des différentes entités du programme établi en concordance avec les choix de montage du Maître d'Ouvrage (ASL, partie commune, copropriété, etc.).
- ☐ Les plans des équipements, comprenant :
- L'implantation et l'encombrement des équipements techniques et ménagers,
 - Les plans des gaines techniques au 1/50°,
 - Le tracé des alimentations et évacuations de tous les fluides.
- ☐ Les plans d'aménagement des espaces extérieurs et espaces verts, comprenant :
- Le nivellement définitif,
 - Les plans des végétations, des espaces minéraux,
 - Le plan des voiries, des parkings, des circulations piétonnes.

- ❑ Les principaux éléments de calcul, comprenant notamment :
 - Les fondations et la structure,
 - Les débits et puissances des fluides,
- ❑ Le mémoire comprendra :
 - Les éléments de réponse aux éventuelles observations et réserves formulées lors de l'instruction du PC,
 - Les éléments de réponses aux éventuelles observations formulées par le contrôleur technique,
 - Les commentaires justifiant le respect des dispositions réglementaires et des servitudes, les choix techniques et les propositions de variantes,
 - Le tableau détaillé des surfaces : surfaces de plancher SDP, surface administrative SADM, SHAB, SU, ratios de rendement de plans, surface de façades. Détail des surfaces utiles de chaque local et des surfaces annexes. Les surfaces habitables et utiles devront être conformes à celles prises en compte par le Maître d'Ouvrage dans ses dossiers de financement et du programme,
 - Les solutions proposées pour répondre aux objectifs des labels visés.
- ❑ Le mémoire relatif à la gestion du chantier propre, comprenant :
 - Le projet d'installation de chantier en fonction du phasage chantier,
 - La gestion des déchets,
 - La réduction des nuisances,
 - L'information en phase réalisation...
- ❑ Un document de synthèse sur l'usage : Le Maître d'œuvre doit expliciter les conditions d'accessibilité, d'habitabilité et d'adaptabilité de l'ouvrage, et donner les éléments permettant d'estimer les coûts d'exploitation concernant les consommations énergétiques, les coûts de fonctionnement, les coûts de remplacement.
- ❑ Le dossier à l'intention du contrôleur technique et du coordonnateur SPS, comprenant les documents visés dans les paragraphes précédents.
- ❑ Une note de proposition sur la stratégie d'achat avec proposition des critères d'admission des candidatures et de jugement des offres
- ❑ Notice de présentation du futur DUEM (Dossier d'Utilisation d'Exploitation et de Maintenance) à finaliser par le Maître d'œuvre à la livraison – mise en service du bâtiment.
- ❑ Compléter et signer la note récapitulative de l'opération – Phase PRO

Le Maître d'œuvre fournira au Maître d'Ouvrage :

- Les plans des locaux et de l'ensemble des entités, sous forme de fiche A4, reprenant les surfaces par pièce, annexes éventuelles, le plan et la localisation du local ou de l'entité dans le programme ; ces plans seront à transmettre au Maître d'Ouvrage et devront être mis à jour au stade du PRO.
- Trois vues différentes en insertion du projet dans le bâtiment pour utilisation dans le cadre des supports de communication,

Les études de projet sont présentées au maître d'ouvrage pour approbation.

5. L'assistance pour la passation des marchés de travaux (AMT), a pour objet :

L'assistance apportée au Maître d'Ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux, sur la base des études qu'il a approuvées, a pour objet quel que soit le mode consultation (Ouvert ou restreint) :

- Préparer la consultation des entreprises de manière telle que celles-ci puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces administratives et techniques (DCE) prévues au contrat ainsi que des pièces élaborées par la maîtrise d'œuvre correspondant à l'étape de la conception choisie par les maîtres d'ouvrage pour cette consultation. Le dossier est différent selon que la dévolution est prévue par marchés séparés ou à des entreprises groupées ou à l'entreprise générale,
- Préparer la sélection des candidats et analyser les candidatures obtenues,
- Analyser les offres des entreprises, s'il y a lieu les PSE, les variantes obligatoires et les variantes libres à ces offres ; procéder à la vérification de la conformité des réponses aux documents de la consultation ; analyser les méthodes ou solutions techniques en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs ou de contradictions normalement décelables par un homme de l'art et établir un rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères de jugement des offres précisés dans le règlement de la consultation. La partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles, et avec l'estimation prévisionnelle définitive des travaux par entité,
- Participer à l'ensemble des phases de négociations (Auditions, courriers, etc.),
- Préparer les mises au point nécessaires pour permettre la passation du ou des contrats de travaux par le Maître d'Ouvrage.

PRESTATIONS A FOURNIR

☐ Modalités de consultation des entreprises.

Le Maître d'œuvre pourra assister à titre consultatif aux séances de la Commission d'Attribution du Maître d'Ouvrage, à la demande expresse de ce dernier.

En cas de consultation restreinte, le Maître d'œuvre procédera à l'analyse des candidatures d'entreprises.

☐ Elaboration du DCE - Dossier de consultation des entreprises

Le DCE est élaboré en fonction des options prises par le Maître d'Ouvrage pour le mode de dévolution des marchés de travaux. Il tient compte du niveau de conception choisi par le Maître d'Ouvrage pour lancer la consultation (APD, Projet et métrés, EXE partielle).

Le Cadre de décomposition sera établi en cohérence avec les CCTP, notamment sur l'ordonnancement des postes.

Le Maître d'œuvre pourra proposer au Maître d'Ouvrage des adaptations du CCAP (cahier des clauses administratives particulières), de l'acte d'engagement et du règlement de la consultation, fournis par celui-ci, qui lui semblent nécessaires pour tenir compte des particularités de l'opération.

Le Maître d'œuvre complète les documents composant le dossier administratif, remis par la Maitrise d'Ouvrage :

- L'ensemble des pièces fournies à la phase PROJET corrigé suites aux remarques du Maître d'Ouvrage et des autres intervenants,
- La liste des documents que les entreprises devront produire pour intégration dans le Règlement de Consultation afin de procéder à l'analyse complète des offres,
- Le planning prévisionnel enveloppe.

☐ Dépouillement des candidatures et des offres, rapport d'analyse

Le Maître d'œuvre procède à un examen d'ensemble des candidatures et des offres afin de s'assurer de la conformité des propositions aux conditions fixées par le règlement de consultation.

Il analyse en détail chacune des candidatures et des offres, en s'assurant de la conformité des propositions aux caractéristiques imposées dans le DCE. Pour ce faire, il effectue par écrit les demandes de propositions de précision complémentaires afin d'éclairer son analyse. La traçabilité des demandes et des réponses est exigée.

Il procède au contrôle de la cohérence de tous les CDPGF du point de vue de la valeur relative des quantités et de la valeur des prix unitaires. Il détecte les offres anormalement basses et propose les demandes de justification aux entreprises concernées.

En aucun cas, le Maître d'Œuvre n'échange en direct avec les entreprises.

Dans les délais prescrits par la Maitrise d'Ouvrage, le Maître d'œuvre fait connaître à celui-ci, pour chaque lot, dans un rapport détaillé, complété par un tableau comparatif, les meilleures offres en rapport qualité/prix, conformes en tous points au DCE. Le Maître d'œuvre devra présenter au Maître d'Ouvrage un exemple de rapport d'analyse multicritères qu'il a déjà réalisé. Si la Maitrise d'Ouvrage ne valide pas la trame présentée, le Maître d'œuvre devra utiliser le modèle de trame utilisé par la Maitrise d'Ouvrage.

Dans le cas où la procédure utilisée l'autorise, la Maitrise d'Ouvrage se réserve le droit d'engager des négociations avec le ou les candidats ayant présenté les offres les plus avantageuses. Le Maître d'œuvre devra conduire la négociation selon les directives du Maître d'Ouvrage et complètera l'analyse des offres déjà réalisée par une phase d'analyse après négociation, en veillant à la traçabilité et la transparence de la procédure, ainsi qu'à l'égalité de traitement entre les candidats.

☐ Etudes complémentaires.

Dans le cas où le Maître d'Ouvrage déclare la consultation infructueuse, le Maître d'œuvre devra proposer les solutions permettant de résorber le dépassement des offres sur le prix limite fixé par le Maître d'Ouvrage, prix fondé sur l'estimation prévisionnelle définitive établie par le Maître d'œuvre.

Dans le cas d'un nouvel appel à la concurrence, le Maître d'œuvre devra élaborer un nouveau dossier complet de consultation des entreprises, constitué comme cité précédemment, sans que cela n'occasionne d'honoraires complémentaires.

Dans le cas où la négociation avec les entreprises est autorisée, le Maître d'œuvre devra tenir informé la Maitrise d'Ouvrage des négociations par compte-rendu périodique,

précisant les éventuelles modifications apportées aux dossiers de consultation ou aux offres des entreprises, qu'elles soient techniques, administratives ou financières.

☐ Mise au point des offres.

Le Maître d'œuvre apporte son assistance au Maître d'Ouvrage, lors de la réception des offres d'entreprises afin de préciser l'offre de chacune, d'obtenir des réponses nécessaires, d'arrêter les prix et confirmer les conditions de la réalisation pour le projet.

Il procède pour chaque lot et pour l'ensemble à une synthèse des résultats des mises au point effectuées ainsi qu'au contrôle du respect des impératifs du Maître d'Ouvrage.

Il soumet à l'avis de l'ensemble des intervenants techniques les éventuelles modifications apportées au projet (Contrôleur technique, CSPS, etc.).

☐ Mise au point des marchés

Le Maître d'œuvre assiste la Maitrise d'Ouvrage pour la mise au point des marchés et prépare les documents contractuels.

Il est procédé à :

- La mise en conformité des plans et cahier techniques particulières aux prestations arrêtées au cours des mises au point,
- L'identification de toutes les pièces du marché (Mention « Marché » sur l'ensemble des documents),
- L'insertion dans les documents de marchés des éléments en provenance des entreprises retenues par les Maîtres d'Ouvrage,

Un état récapitulatif exhaustif des modifications éventuelles apportées aux dossiers de consultation des entreprises pour aboutir aux dossiers « Marché » est dressé par la Maîtrise d'œuvre et transmis au Maître d'Ouvrage.

Tous les documents des marchés de travaux définitivement mis au point tels que définis précédemment sont soumis au Maître d'Ouvrage pour approbation dans les délais prescrits. Ils sont présentés à la signature du Maître d'Ouvrage et signés préalablement par les titulaires du marché.

6. La validation des études d'exécution (VISA), a pour objet :

Lorsque les entreprises sont chargées au titre de leur marché de travaux, d'effectuer les prestations correspondant aux documents pour l'exécution des ouvrages, le Maître d'œuvre doit s'assurer que ces documents traduisent bien les dispositions du dossier de conception établi par lui et accepté par la Maitrise d'Ouvrage, et qu'ils ne contiennent pas d'erreurs, omissions ou contradictions normalement décelables par un homme de l'art.

PRESTATIONS A FOURNIR

Le prestataire chargé de cet élément de mission doit :

- ☐ Contrôler l'organisation des études des entreprises et le calendrier correspondant,
- ☐ S'assurer que les plans d'exécution, schémas et dessins sont complets et précis,
- ☐ S'assurer que les documents d'exécution sont conformes au projet de conception accepté, au PC et aux marchés de travaux signés, en conséquence, le Maître d'œuvre vise les documents d'exécution,
- ☐ Il appartiendra au Maître d'œuvre de vérifier les plans de synthèse,

- ❑ Exiger des entreprises la confirmation qu'elles ont obtenu les accords des concessionnaires,
- ❑ S'assurer que les observations formulées par le contrôleur technique, le coordinateur SPS, sont respectées par les entreprises, après mise au point éventuelle avec le Maître d'œuvre.

Il est rappelé à chaque cotraitant de l'équipe de Maîtrise d'œuvre, qu'en aucun cas, il ne pourra réaliser pour le compte d'un tiers les études d'exécution, même partielles.

7. La direction de l'exécution du ou des contrats de travaux (DET), a pour objet :

- Que les travaux sont effectués conformément au projet architectural ainsi qu'aux dispositions des documents contractuels des marchés conclus entre le Maître d'Ouvrage et les entreprises,
- Que les travaux sont effectués conformément à la réglementation auxquelles le marché fait référence.
- L'entreprise interviendra dans le cadre d'une **mission partielle d'exécution (EXE Partielle)**, limitée à certaines phases définies dans le présent programme.

A cet effet, le maître d'œuvre doit :

- En liaison avec la Maîtrise d'Ouvrage, prendre dans les conditions fixées dans le contrat, les décisions que nécessite la réalisation du chantier, en particulier dans le cas d'évènements imprévus,
- Faire toutes propositions au Maître d'Ouvrage en ce qui concerne l'interprétation des clauses des marchés,
- Fournir aux différents intervenants les explications qui se révèlent nécessaires à la compréhension des documents remis,
- Assurer la gestion financière des travaux à partir des documents financiers contractuels.

PRESTATIONS A FOURNIR

Phase dite de préparation :

- Aspects techniques et organisationnels : pendant cette période, le maître d'œuvre veille au respect des obligations contractuelles résultant des marchés de travaux telles que la production des documents et matériels ou matériaux (plans, échantillons, prototypes...).
- Aspects financiers : le maître d'œuvre contrôle l'état prévisionnel des dépenses établi par l'entrepreneur. Le cas échéant, ce travail se fait en étroite collaboration avec l'entité chargée de la mission OPC qui, de ce fait, assure l'établissement des calendriers d'exécution.

Ainsi, la période de préparation comportera les éléments suivants :

- ❑ Revue des intervenants de la réalisation lors d'une réunion avec les acteurs contractants de la réalisation du projet pour :
 - Présenter les objectifs de l'opération,
 - Identifier les personnes en charge du chantier,
 - Exposer leurs rôles et missions, les délais de production et de validation des documents, échantillons,

- Examiner les limites de prestations, les variantes, les modes opératoires contenus dans les contrats et marchés,
- Examiner les besoins des intervenants, en branchements provisoires, études complémentaires, études, fabrications...
- Examiner les interfaces organisationnelles et techniques, ainsi que les moyens de contrôle y afférents.

Cette réunion fait l'objet d'un compte-rendu à valider par tous.

- ☐ Revue de site, en présence du CSPS, visite de terrain avec les intervenants. Cette revue permet également de réaliser le constat d'huissier ou référé. Elle fait l'objet d'un compte-rendu.
- ☐ Interfaces avec le gestionnaire pendant la réalisation.
Il convient de déterminer et planifier avec le gestionnaire des moments où l'intervention de celui-ci est nécessaire pour valider les choix lors de la réalisation des travaux (échantillons, local témoin, visites, variantes, réceptions et mises en service). Un guide sera transmis au Maître d'œuvre des réunions avec le gestionnaire, aux dates clés de l'opération.
- ☐ Interfaces avec les intervenants de la réalisation.
Déterminer et planifier les interfaces avec les entrepreneurs. Elles concernent les dispositions pour :
 - L'établissement, les diffusions, l'indexation, le stockage et l'archivage des pièces (par exemple PV de RDV de chantier, courriers, plans, notes de calculs, documents administratifs, acomptes, factures, PGC),
 - L'approbation des pièces techniques, financières et administratives par les différents intervenants,
 - Les modalités de gestion du chantier vert,
 - L'acceptation des études d'exécution,
 - L'acceptation des échantillons, prototypes,
 - L'acceptation du ou des locaux témoins ou techniques,
 - L'acceptation de l'ensemble des travaux,
 - La visite de réception, la liste des documents à remettre au moment de celle-ci (DOE et DIUO),
 - Le traitement des non-conformités.
- ☐ Interfaces avec les tiers
 - Les services publics en particulier pour les branchements, dévoiements, les limites de prestations, les dates et délais d'intervention, la fourniture de produit ou service,
 - Les administrations, les Collectivités Locales, les services de l'Etat, les différents services de la Commune, ...
 - Les mitoyens, riverains et associations du quartier.
- ☐ Dossier de demande de Permis de Construire / Démolir et ses éventuelles Division (PC ou PCVD) et tout modificatif éventuel.

Phase exécution des travaux.

Le Maître d'œuvre s'interdit d'apporter, en cours d'exécution, toute modification aux conditions des marchés signés par le Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'œuvre doit donner toutes les instructions nécessaires à la parfaite réalisation des travaux de réalisation de l'ouvrage.

Le respect des objectifs doit entraîner les interventions suivantes du Maître d'œuvre :

- ☐ Aspects administratifs : le maître d'œuvre doit :
 - S'assurer de la parfaite implantation des ouvrages avec les plans approuvés, tant en plan qu'en altimétrie, et ce tout au long des travaux,
 - Vérifier que toutes les démarches rendues contractuelles aux entreprises titulaires des marchés ont bien été effectuées,
 - Participer, s'il y a lieu, au collège interentreprises d'hygiène et de sécurité constitué en application du Code du Travail et à l'établissement du règlement intérieur,
 - S'assurer de l'application du schéma directeur de la Qualité,
 - Faire procéder à la mise en place du panneau de chantier, établi conformément à la réglementation en vigueur,
 - Préparer le dossier des ouvrages exécutés au fur et à mesure de l'exécution des travaux.
- ☐ Ordres de service.

Le ou les ordres de service prescrivant l'ouverture du chantier sont proposés par le Maître d'œuvre, établis et signés par le Maître d'Ouvrage qui les délivrera directement aux entreprises qui en accusent réception.

De même, les ordres de services et avenants apportant des modifications aux dispositions des marchés de travaux sont proposés par le Maître d'œuvre, établis et signés par les Maîtres d'Ouvrage directement aux entreprises qui en accusent réception.

- ☐ Organisation – réunions de chantier

Le Maître d'œuvre doit :

- S'assurer du respect du calendrier d'exécution, tant dans l'avancement des travaux que dans les dates d'intervention des différents corps d'état, prescrire, s'il y a lieu, les pénalités provisoires pour retard,
- Organiser et diriger les réunions hebdomadaires de chantier, prévoir systématiquement, à chacune des réunions, un chapitre sur la sécurité du chantier à consigner aux procès-verbaux,
- Organiser et diriger la gestion du chantier vert,
- Etablir le compte-rendu précis et écrit de chacune de ces réunions et en assurer la diffusion auprès de chaque intéressé et au Maître d'Ouvrages au plus tard deux jours après la réunion,
- S'assurer en cours d'exécution, par toutes inspections périodiques et inopinées nécessaires, de la conformité des travaux aux prescriptions contractuelles, tout particulièrement en matière de qualité, quantités, stockage des matériaux, délais et coût ainsi que de la conformité de la réalisation des ouvrages avec la réglementation applicable aux travaux objets du marché, à leur date d'exécution et de consigner le cas échéant ses remarques et observations dans le cahier de chantier,
- Viser les plans et notes de calcul transmis par les entreprises en s'assurant de la conformité aux pièces de marché.

- Veiller à ce qu'y soient respectées les prescriptions figurant à l'arrêté du permis de construire,
- S'assurer par sondage de la qualité des matériaux et des matériels à mettre en œuvre et faire toute propositions utiles au Maître d'Ouvrage pour lui permettre d'arrêter son choix sur les matériaux et matériels à retenir,
- Prescrire tous les essais et analyses conformément aux spécifications techniques du marché,
- S'assurer des suites données aux remarques du Contrôleur Technique, du Coordinateur SPS,
- Signaler au Maître d'Ouvrage toutes évolutions anormales sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et des dépenses,
- Prendre les initiatives nécessaires dans le cas où l'exécution n'est pas conforme au projet, aux dispositions contractuelles des Marchés et en rendre compte aussitôt au Maître d'Ouvrage,
- S'assurer de la bonne planification des interventions des différents concessionnaires de réseau et de leurs sous-traitants en relations avec les entreprises titulaires des différents marchés de travaux pour permettre la desserte et l'alimentation définitive du projet.

☐ Gestion financière des marchés de travaux en cours d'exécution

Le Maître d'œuvre doit :

- Tenir à jour l'état des dépenses, des prévisions de dépenses et des garanties exigées,
- Vérifier les situations de travaux,
- Établir les propositions de paiement d'acomptes dans les délais prescrits conformément aux clauses des marchés (marché de Maitrise d'œuvre et Marchés de Travaux) ,
- Contrôler les demandes de travaux modificatifs, suivant les modalités qui seront préalablement convenues avec la Maitrise d'Ouvrage, et établissement d'avenants éventuels aux marchés de travaux, en vue de les soumettre à l'approbation et signature du Maître d'Ouvrage,
- Proposer le cas échéant les provisions sur pénalités provisoires de retard à appliquer aux entreprises en cours de chantier conformément aux dispositions contractuelles régissant les marchés.

☐ Règlement des comptes

Le Maître d'œuvre doit :

- Vérifier les décomptes et mémoires de fin de travaux présentés par les entreprises, établir et proposer au Maître d'Ouvrage le compte définitif des pénalités de retard à appliquer éventuellement aux entreprises avec production d'un rapport justificatif, établir le projet de décompte final, l'état du solde correspondant ainsi que la récapitulation des comptes déjà réglés,
- Donner son avis le cas échéant sur les mémoires de réclamation des entrepreneurs et assister la Maitrise d'Ouvrage pour le règlement des litiges correspondants.

8. Assistance lors des opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement (AOR)

Cet élément de mission a pour objet de permettre au Maître d'Ouvrage de :

- Prononcer la réception (avec ou sans réserve) ; il pourra être toléré des imperfections mineures, n'empêchant pas la bonne utilisation et habitabilité des locaux.
- Entrer en possession de l'ouvrage et mettre en place les occupants dans leurs locaux
- Constituer le DOE de chacune des entreprises nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage

PRESTATIONS A FOURNIR :

- ☐ Réception des ouvrages : établissement des PV des Opérations Préalables à la Réception OPR (EXE4), de la proposition de réception (EXE5), du PV de réception (EXE6) et du PV de levée de réserves (EXE8),
L'ensemble de ces prestations pourra être réalisé à l'aide d'un logiciel assistant interactif sur tablette tactile permettant de localiser les réserves et de les illustrer par des supports photographiques et permettant de générer des synthèses au format PDF.
- ☐ Récoler l'ensemble des documents qui atteste de la conformité des ouvrages : RFCT, VRAT, attestation Hand, attestations parasismique, DIUO, DPE.
- ☐ Etablissement de l'attestation d'achèvement de travaux et de conformité,
- ☐ Remise pour validation au stade des OPR d'un prototype du Dossier des ouvrages exécutés conforme à la structure définie conjointement avec le Maître d'Ouvrage,
- ☐ Remise du Dossier des ouvrages exécutés définitifs en tenant compte des observations du Maître d'Ouvrage sur le dossier prototype (DOE entreprises + DOE Architectes),
- ☐ Dossier de demande de Permis de Construire / Démolir et ses éventuelles Division (PC ou PCVD) et tout modificatif éventuel

PRESTATIONS A FOURNIR pendant la période de GPA :

- ☐ Appliquer la procédure de suivi des désordres de parfait achèvement (fiche type).
Le délai maximum de traitement de chaque fiche des désordres de parfait achèvement est de 72 heures : analyse et transmission à l'entreprise concernée,
- ☐ Rapport mensuel à l'attention du maître d'ouvrage qui expose le suivi de la GPA et qui fait notamment apparaître : la liste des points signalés par l'exploitant et par les usagers, le traitement du signalement, l'action demandée à l'entreprise, la suite donnée par l'entreprise à cette demande d'intervention, la validation du MOE, la date de clôture et en cas de non-clôture le motif,
- ☐ Réunions trimestrielles en présence du Maître d'ouvrage sur le site et en présence des entreprises concernées.

9. L'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier (OPC), ont pour objet :

- Pour l'ordonnancement :
 - L'analyse et le découpage de l'opération en tâches élémentaires,
 - La détermination des contraintes existantes entre ces tâches,
 - La matérialisation de ces deux séries d'éléments sur un document permettant l'élaboration d'un calendrier ?
- Pour la planification et le pilotage :
 - L'affectation d'un certain nombre de paramètres (localisation, durée, moyens, coûts), prévisionnels à chaque tâche élémentaire définie par l'ordonnancement ;
 - La production d'un échéancier de ces paramètres.
- Pour la coordination :
 - L'organisation, l'ordonnancement et la planification en vue d'harmoniser l'action des différents intervenants par rapport aux objectifs ;
 - L'animation, le suivi et la relance de toutes les actions nécessaires au bon déroulement de l'opération ;
 - L'obtention des décisions qui s'imposent,
 - L'information aux intéressés.

PRESTATIONS A FOURNIR :

☐ Phase dite de préparation :

Cette phase recouvre l'ensemble des études de conception, jusqu'à l'ouverture du chantier. Durant cette phase, l'OPC intervient dans la mise en relation des différents intervenants et anime leurs interventions.

Il participe à la consultation des entreprises et assiste le maître d'œuvre dans la préparation des marchés.

☐ Phase de déroulement du chantier :

- Préparation de chantier.

Cette phase englobe les activités de toute natures nécessaires à la préparation du chantier : élaboration des calendriers, confection des plans d'exécution, organisation de la vie commune, ...

Elle comprend nécessairement le temps de la période de préparation contractuelle mais va au-delà, recouvrant le début des travaux.

Organisation générale et vie commune : animation de l'ensemble des intervenants, répartition et optimisation des tâches.

Planification et coordination temporelle des études d'exécution : animation et suivi de l'établissement de la collecte et de l'utilisation des différents documents nécessaires au bon déroulement des travaux.

- Planification des travaux :

Après recensement complet des moyens et matériels des différents intervenants, l'OPC élabore un planning détaillé d'exécution des travaux.

- Exécution des travaux :

Organisation générale et vie commune : animation des structures liées à la sécurité et à la santé des travailleurs et suivi de la mise en œuvre des décisions prises en cette matière.

Assistance pour la gestion financière du chantier : suivi des engagements de dépenses et de gestion, y compris des dépenses au titre des comptes pro rata et interentreprises.

Contrôle des délais et planification complémentaires : suivi du déroulement des travaux par le respect des objectifs, en fonction des moyens à mettre en œuvre qui incombent aux entreprises.

Coordination temporelle : préparation et direction des réunions interentreprises, ainsi que l'établissement et la diffusion des comptes rendus correspondants.

Livraison : assistance à la maîtrise d'œuvre pour toutes les opérations préalables à la réception des ouvrages, y compris le suivi des levées de réserves éventuelles.

☐ Phase ultérieure à la réception :

Assistance à la maîtrise d'œuvre pour la détermination des moyens à mettre en œuvre suite à l'apparition éventuelle de malfaçons ou de fautes d'exécution.

Ordonnancement, planification et coordination des travaux de réfection prescrits par le Maître d'œuvre.

Contrôle de bonne fin avant vérification par le Maître d'œuvre.

Cette phase prend fin à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement pour les mesures nécessaires à la prévention des désordres et à l'application des obligations contractuelles faites aux entreprises pendant cette période.

DOCUMENTS A PRODUIRE :

Les documents sont les suivants :

- ☐ Le calendrier d'exécution.
- ☐ Les comptes rendus de réunion de coordination transmis sous 2 jours ouvrés.
- ☐ Le rapport de fin de chantier avec indication du déroulement de l'exécution des travaux, et le cas échéant, explication des motifs ayant entraîné un ou des retards de chantier et la désignation des entreprises ayant perturbé l'évolution du chantier.

10. Détermination des coûts d'exploitation et de maintenance

L'assistance pour la détermination des coûts d'exploitation et de maintenance, la justification des choix techniques par l'analyse du coût global de l'équipement (proposition éventuelle de mise en place d'un système de gestion centralisé).

X. ANNEXE 1 : Reportage Photographique :



XI. ANNEXE II : OBLIGATION EN MATIERE DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE DES ERP AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP – Cas ERP

Nous rappelons que depuis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles à tous les types de handicap. Ils doivent permettre à tout le monde, sans distinction, de pouvoir y accéder, y circuler et recevoir les informations diffusées.

Parce qu'il accueille du public entre ses murs, le gestionnaire d'un ERP est tenu de répondre à certaines obligations, notamment au regard de la sécurité incendie et de l'accessibilité. Responsable de toutes les personnes à l'intérieur de son local, il doit être en mesure d'assurer l'évacuation de ses agents et usagers en toute sécurité, en cas d'incendie notamment. Tout comme il doit permettre à tous les usagers qui le souhaitent de pouvoir entrer et bénéficier de ses prestations, en rendant son local accessible.

Les familles de handicap : tout ERP, pour être accessible, doit s'adapter aux besoins des quatre familles de handicap en répondant aux prescriptions d'accessibilité du code de la construction et de l'habitation :

- Le handicap moteur ;
- Les deux familles de handicaps sensoriels, auditif et visuel ;
- Les handicaps mentaux, cognitif et psychique.

Les zones clés de l'accessibilité du bâti sont les suivantes :

- L'accueil
- Les circulations
- Les sanitaires, le cas échéant
- La signalétique

Il conviendra par conséquent de faire réaliser un audit sécurité et accessibilité afin de faire un état des lieux de la situation.