

LUCERAM

Réhabilitation d'un ancien bâtiment militaire de Peïra Cava pour la création d'un commerce multi-services, d'un tiers lieu et de logements



PROGRAMME GENERAL

1- Présentation du projet

1.1. Contexte du projet :

Peïra-Cava est un hameau de la commune de Lucéram, situé sur une crête séparant les vallées de la Bévéra, de la Vésubie et du Paillon et perché à 1 450 mètres d'altitude. A ce jour, le hameau de Peïra-Cava abrite une centaine d'habitants pour près de 1 300 habitants sur l'ensemble de la commune de Lucéram.

Première station de sports d'hiver du département, Peïra-Cava a joui d'une renommée internationale au début du XXème siècle.

Victor de Cessole fut le premier à escalader à ski la cime du village et promut, grâce à la présence militaire, la pratique du ski. Dès 1905, les chasseurs alpins s'essayaient à la pratique du ski dans le massif de l'Authion, où est invitée l'aristocratie niçoise. Patinoire, remontée mécanique, évènement d'envergure, la station prend rapidement une dimension internationale. Cependant, le départ des militaires peu après la fin de la 2ème guerre mondiale amorce une phase de déclin : les commerces ferment, les hôtels sont remplacés par des colonies de vacances et le télésiège est démonté dans les années 1990.

Ainsi, les conséquences du changement climatique, la concurrence des stations mieux équipées et plus vastes, et le phénomène d'attraction touristique du col de Turini et de Camp d'Argent, amènent Peïra-Cava à repenser son positionnement touristique comme à valoriser un cadre de vie attractif pour ses habitants.

En 2021 la CCPP et la commune de Lucéram s'inscrivent dans la démarche nationale du plan « Avenir Montagne » dont l'objet est d'accompagner les territoires de montagne vers une offre touristique résiliente et durable adaptée aux spécificités de chaque massif.

Dans ce cadre, la commune et son intercommunalité portent les ambitions suivantes :

- Faire de Peïra-Cava une station verte, familiale et sportive, en donnant un nouveau souffle à ses casernes.
- Créer un cadre de vie attractif et résilient pour ces habitants et visiteurs : espaces publics végétalisés, commerces et services, voirie et jalonnement apaisés, aire de convivialité partagée, facilités d'accès, stationnement ;
- Viser une haute qualité des aménagements pour leur intégration au site naturel et patrimonial ;
- Valoriser l'identité Lucéramoise et son patrimoine naturel, culturel et paysager.

Pour atteindre ces objectifs, la CCPP lance une étude de programmation urbaine sous forme de plan guide couplée à l'élaboration d'une stratégie de développement territorial de la station de Peïra-Cava à Lucéram, avec notamment les objectifs suivants:

- Disposer d'un diagnostic territorial détaillé, problématisé et mis en perspective de Peïra-Cava dans son territoire ;
- Être accompagné dans la structuration d'axes de revitalisation via l'identification de grandes orientations stratégiques de développement urbain, touristique et économique ;
- Spatialiser les différents secteurs et scenarii d'aménagement identifiés, apporter une vision d'échelle via un plan guide, phasé, priorisé et chiffré ;

Cette étude actuellement en cours de finalisation a permis à Lucéram Peïra-Cava et à la Communauté de Communes des Paillons de disposer « in fine » d'un plan guide de revitalisation, complété d'un programme phasé lui permettant d'engager les actions conformément à ses ambitions et capacités financières. Dans ce cadre, la nécessité de procéder à la réhabilitation d'un ancien bâtiment militaire, actuellement utilisé en mairie annexe, est apparue comme prioritaire.

En effet, sans aucun commerce de proximité, la population locale qui vit à l'année à Peïra Cava toute l'année doit descendre au village de Lucéram pour accéder aux produits de 1^{re} nécessité (13,2 kms, soit 23 minutes en voiture).

→ Dans le cadre de cette réhabilitation, la commune souhaite créer un commerce multi-services, un tiers-lieu accueillant un espace bibliothèque ainsi que 3 à 4 logements.

1.2. Enjeux et objectifs :

En résumé, la réalisation de ce projet porte les enjeux et objectifs suivants.

Les **Enjeux** : Maintenir une dynamique de vie dans le hameau de Peïra Cava grâce aux apports suivants :

- Apporter des services de proximité aux habitants
- Renforcer le lien social en créant un lieu de rencontres
- Participer à créer une dynamique touristique
- Faire face à la vacance

Les **Objectifs** : Réhabiliter un bâtiment inutilisé pour :

- Créer un commerce multi-services
- Créer un tiers-lieu avec un espace bibliothèque
- Créer des logements adaptés pour loger des saisonniers

Le bâtiment répondra aux exigences actuelles en termes d'aménagements fonctionnels, esthétiques et de confort thermique des espaces intérieurs et extérieurs dans le respect de la réglementation. Il sera également en lien fort avec son environnement proche.

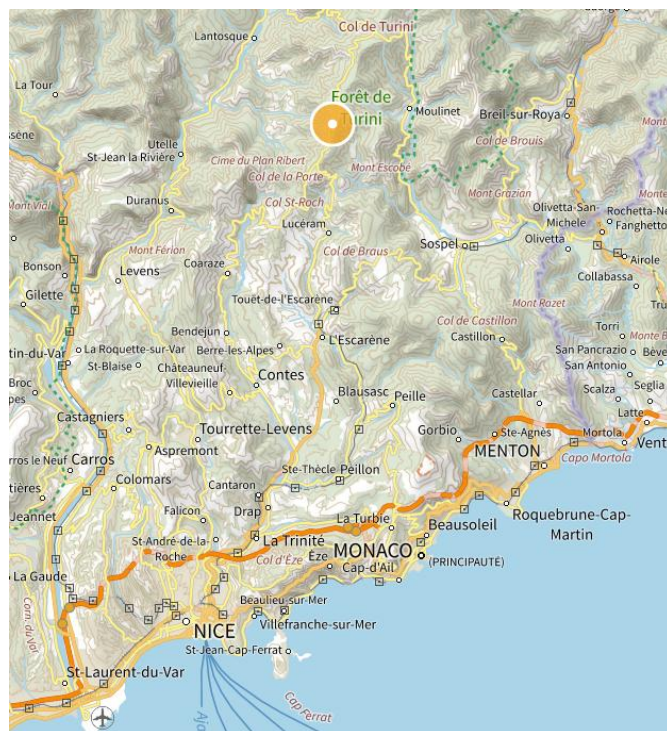
2 – Données de l'environnement et du site

2.1. Sur l'environnement global du projet :

Le territoire d'implantation du projet

Situation

Située à 40 kilomètres de Nice, Peïra-Cava est un lieu idéal pour profiter d'un environnement naturel non loin du littoral. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Paillons et se trouve sur la route pour accéder au col de Turini.



2.2. Sur la situation urbaine et sur le contexte réglementaire vis-à-vis des règles d'urbanisme :

Situation de la parcelle concernée :



Règles d'urbanisme :

La commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

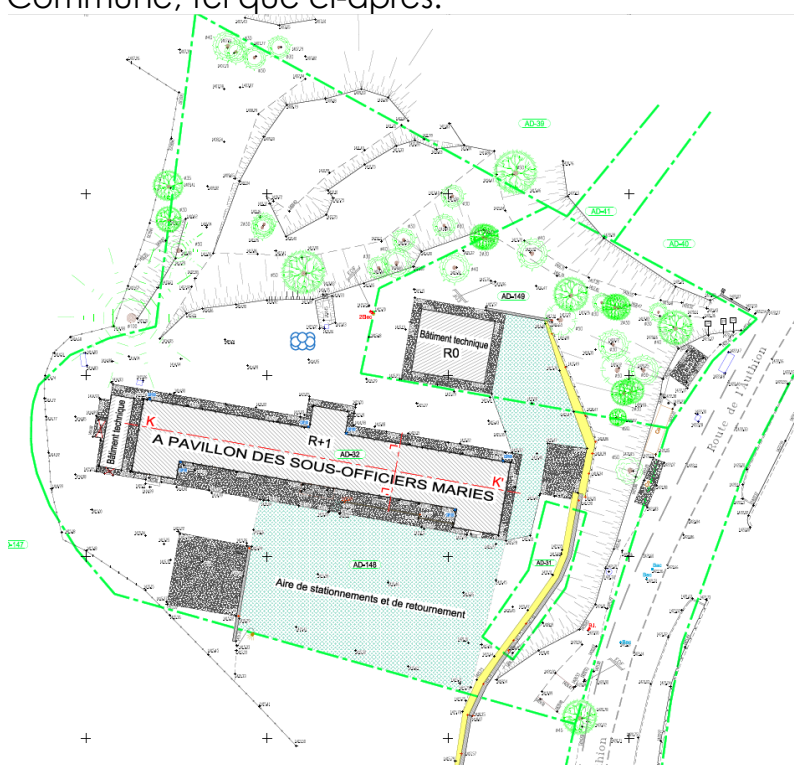
Le secteur est également soumis au plan de prévention des risques notamment pour les mouvements de terrain. Les parcelles se situent en zone bleue – aléa faible à moyen. Un risque modéré de glissement de terrain est identifié sur cette zone. Des prescriptions seront donc à prendre en compte en cas de travaux, aménagements ou constructions.

Zonage PPR Mouvements de terrain



Il n'y a pas d'autres prescriptions identifiées sur cette zone ou de données existantes et définissant un risque ou une restriction.

L'ensemble se présente globalement selon les dispositions du plan topographique transmis par la Commune, tel que ci-après.



Servitudes :

Pas de servitudes identifiées. Seulement le chemin d'accès où il va être nécessaire d'identifier son propriétaire afin d'avoir un accès pérenne.

2.3. Sur le contexte architectural :

Il n'y a pas de zone classée au patrimoine à proximité. Le bâtiment nommé « Pavillon A des sous-officiers mariés » et les casernes situés à proximité ont un certain cachet avec des façades en pierres et une architecture propre à Peïra-Cava. Le Pavillon A se situe dans un environnement naturel à valoriser.

2.4. Sur les besoins exprimés :

L'étude de programmation urbaine a permis d'identifier un nouveau positionnement de Peira Cava. Ainsi, d'une station verte, familiale et sportive, il en est ressorti : Peira Cava créative et sportive, avec la nécessité de faire le lien avec Lucéram.

Ce sera ainsi la station de « Peira Cava- Lucéram » avec pour signature « L'excursion créative », le tout en frame de fond de l'esprit chasseurs alpins et belle époque faisant écho à la promenade des anglais.

Le plan guide a mis en évidence le positionnement central du Pavillon A, situé au cœur de la station avec l'opportunité de créer une nouvelle place centrale et un commerce multiservices (café – bibliothèque – épicerie).

Afin de contribuer à la renaissance de Peira Cava, ce lieu doit pouvoir devenir un pôle de rencontres entre résidants, séjournants et excursionnistes de passage, en tant que point d'étape et de départ des randonnées. Ce projet constitue l'une des premières pierres de revitalisation de Peira Cava, c'est l'une des premières actions pouvant constituer en elle-même un lieu pour échanger autour du projet de revitalisation.



D'un bâtiment abritant occasionnellement la mairie annexe, le pavillon A doit répondre aux attentes d'un nouveau cœur de village :

- Permettre à ceux qui vivent à Peira Cava de continuer d'y vivre en créant un lieu de rencontres (café/ bistrot de pays, salle associative, donnerie et bibliothèque)
- Apporter au village un noyau commercial avec une offre de services du quotidien à toutes les tranches d'âge (mairie annexe, salle pour permanences médicales...) et des produits de premières nécessités (épicerie)
- Concentrer l'ambition de vivre à Peira Cava avec la vitalité d'un nouveau tiers lieu
- Pouvoir accueillir les visiteurs (maison d'accueil des randonneurs et sportifs, hébergement en aire de bivouac...)
- Reconstruire une nouvelle unité spatiale par une large place reliée au village
- Permettre l'installation de nouveaux habitants par la création de quelques logements au premier étage

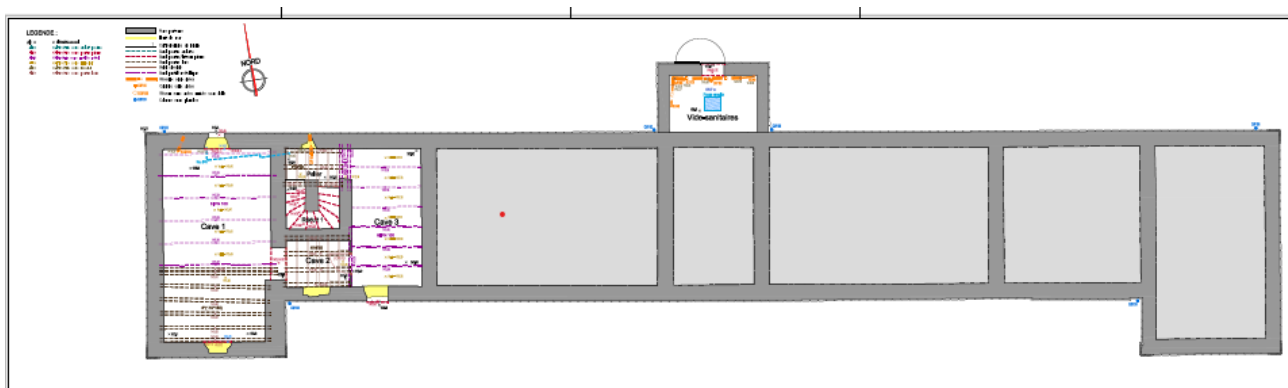
2.5. Etat des lieux du bâtiment :

a) Géomètre : Relevé du bâtiment et photos

Un relevé du bâtiment a été réalisé, celui-ci comprend 4 niveaux pour un total de 362m². Le détail par niveau et par pièce est donné à titre indicatif ci-après.

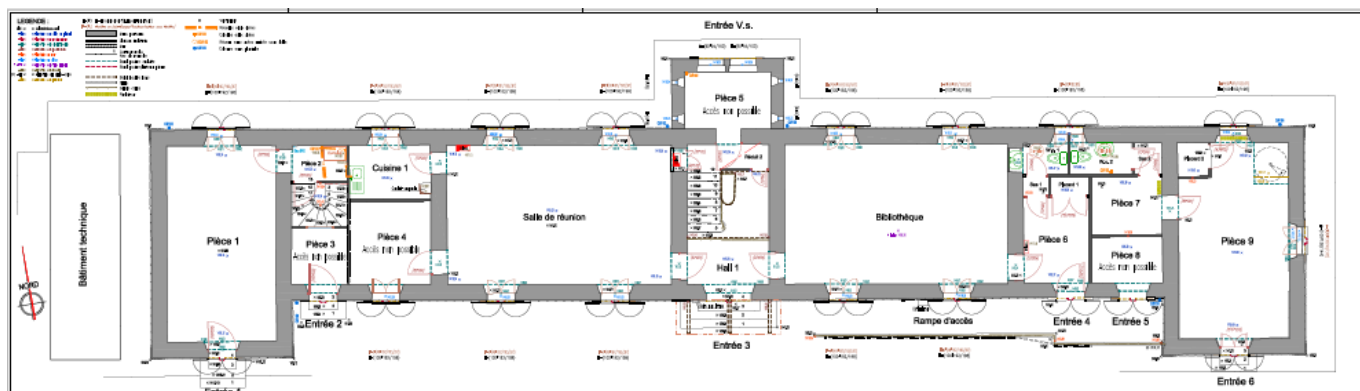
- Niveau sous-sol

SOUS SOL	SURFACE
SOUS SOL NON VISITE	150
CAVES 1, 2 et 3	50
SOUS TOTAL SURFACE NIVEAU 0	200



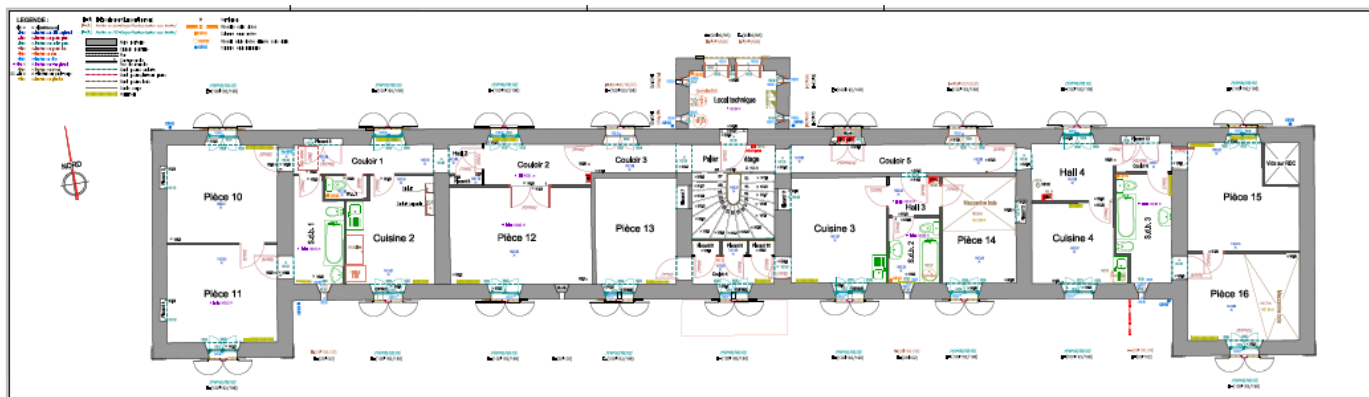
- Niveau Rez de Chaussée

RDC	SURFACE
PIECE 1	27
PIECE 2	3
PIECE 3	4
CUISINE 1	5,5
PIECE 4	8,5
SALLE DE REUNION	39
HALL1	4,65
PIECE 5	6
ESCALIER	6,7
BIBLIOTHEQUE	39
PIECE 6	9
PIECE 7	5
PIECE 8	4
PIECE 9	25
TOTAL SURFACE RDC	186,35



- Niveau Etage

ETAGE	SURFACE
PIECE 10	13
PIECE 11	13
COULOIR 1	4,9
SDB 1	6,8
CUISINE 2	12,2
COULOIR 2	7,3
PIECE 12	17
COULOIR 3	3
PIECE 13	10
LOCAL TECHNIQUE	6,3
ESCALIER	6,7
COULOIR	5
CUISINE 3	7,8
HALL 3	2,5
SDB 2	4,2
PIECE 14	10
HALL 4	5
CUISINE 4	5,8
SDB3	7,68
PIECE 15	15,1
PIECE 16	12
TOTAL SURFACE ETAGE	175,28





Façade Sud



b) Etat des lieux technique et réglementaires du Bâtiment :

Une 1^{ère} identification des parois et équipements a été effectuée suivant observation sur site (tableau ci-dessous), montrant la nécessité d'une réhabilitation complète avec isolation.

Un diagnostic complémentaire a également été effectué en juillet 2024, mettant en évidence un bâtiment de bonne facture en moellons de pierre, en parfait état, y compris la toiture.

	Composition	Etat	Remarques
Parois opaques			
Murs et façades	Maçonnerie traditionnelle 50 cm pierre/enduits sans isolation	Moyen	Isolation à prévoir
Toiture	Toiture tuile à 2 pentes Plancher lattis bois non isolé donnant sur comble perdu	Moyen	Isolation à prévoir
Plancher intermédiaire Niveau RDC/R+1	Plancher mixte bois mortier		/
Plancher intermédiaire Niveau sous-sol/RDC	Dallage sur voûte	/	/
Fondations	A investiguer		
Portes	Bois	Vieillissant	A changer
Parois vitrées			
Menuiserie	Vitrage et bois	Vieillissant	Vitrages et volets à changer
CVC			
Chauffage	A investiguer	Vieillissant	A revoir
Ventilation	Naturelle	Problème d'humidité au sous-sol	A reprendre
Climatisation	Néant	/	/

Etat technique second œuvre : l'état des ouvrages de finition (sols, murs, plafonds) est obsolète et nécessite une reprise totale des supports et des revêtements.

Etat sanitaire

Diagnostic avant travaux amiante plomb et parasite :

Le diagnostic RAAT a été réalisé en avril 2024 et des éléments contenant de l'amiante ont été repérés tel que précisé ci-après.

R+1 : hall 4 - ECH 27 : Conduit de fumée en fibro-ciment Retrait

R+2 : combles 3, 4 & 9 - ECH 44 : Conduits de fumée en fibro-ciment

Diagnostic avant travaux plomb : le diagnostic a mis en évidence l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction.

Diagnostic avant travaux parasite : à investiguer

Etat des lieux énergétiques du bâtiment.

Caractéristiques		
Structure	2 niveaux + Combles perdus + Sous-sol Soit 4 niveaux	
Surface	Sous-sol = 200 m² RDC = 186,35 m² R+1 = 175,28 m² Combles perdus = 175 m² ➔ Total SHOB = 736,63 m² SHON = SHOB - déductions réglementaires Déductions réglementaires = Sous-sol et combles non aménageable SHON = 361,63 m² <i>Pour information : la réglementation actuelle RE 2020 indique l'utilisation de Surface de Plancher (Elle se mesure au nu intérieur des murs, donc la surface de plancher exclut l'épaisseur des murs automatiquement). Il convient donc de déduire 10 à 15% de cette surface. Dans ce cas les murs sont relativement épais, donc une réduction de 15% est recommandé. SHON - 15% ≈ 307,39 m²</i>	
Orientation	Façade Nord et Façade sud	
Mitoyenneté	Indépendant	
Altitude	1400 m	
Enveloppe		
Parois opaques	Resistance thermique	Conformité

• Murs type N°1	Mur de pierre mortier avec enduit d'une épaisseur moyenne de 55cm	$R_t = 0,43 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$	Non conforme (min. ≈ 3.5 à $4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$)
• Toiture type N°1 : Plancher haut	Plancher bois de 30 cm donnant sur combles perdus non isolé	$R_t = 0,45 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$	Non conforme
• Toiture type N°2 : Comble perdus	Charpente bois + tuile plate (Charpente traditionnelle)	$R_t = 0,32 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$	Non conforme
• Plancher intermédiaire	Plancher bois de 30 cm → Plancher intermédiaire non concerné par l'évaluation de l'isolation, les volumes de part et d'autre étant chauffés.	Transmission thermique non significative.	Non concerné
• Plancher bas	Plancher bas sur voûte de 80 cm d'épaisseur non isolé	$R = 0,53 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$	Insuffisante
• Plancher sur terre-plein	Dallage sur terre	Transmission thermique non significative.	Non concerné
Ouvertures		Etat	
• Fenêtres	Bois simple vitrage	Etanchéité défectueuse (à remplacer)	
• Portes	Bois plein	Etanchéité défectueuse (à remplacer)	
Equipements		Etat	Conformité
Chauffage	Chaudière gaz	Etat moyen	Fossile, non conforme RE2020 (Acceptable dans certains cas)
Emetteurs N°1	Radiateur eau chaude dans la médiathèque au rdc	Etat moyen	/
ECS	/	/	/
Ventilation	Ventilation naturelle dans le bâtiment	Sans objet	Pas d'extraction mécanique Non conforme

Climatisation	Sans objet	Conforme RE 2020 = réduction clim
---------------	------------	--------------------------------------

Détail de consommation par usage		
Poste	Etat actuel	Unité
Chauffage	346	kWhEP/m²SHAB.an
ECS	38	
Refroidissement	0	
Eclairage	11	
Auxiliaire	6	
Total	403	kWhEP.an
	145632	

Cette consommation place le bâtiment en classe énergétique F

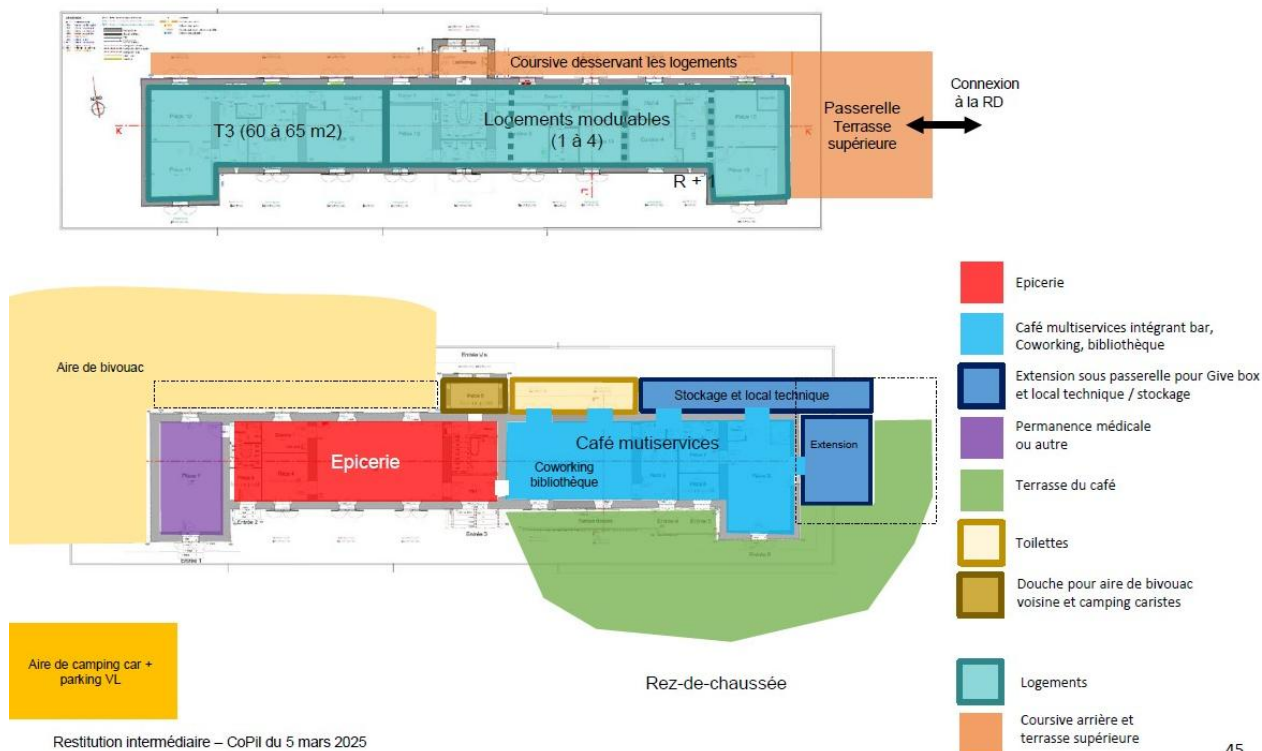
3 – Programme

3.1. Programme d'aménagement intérieur

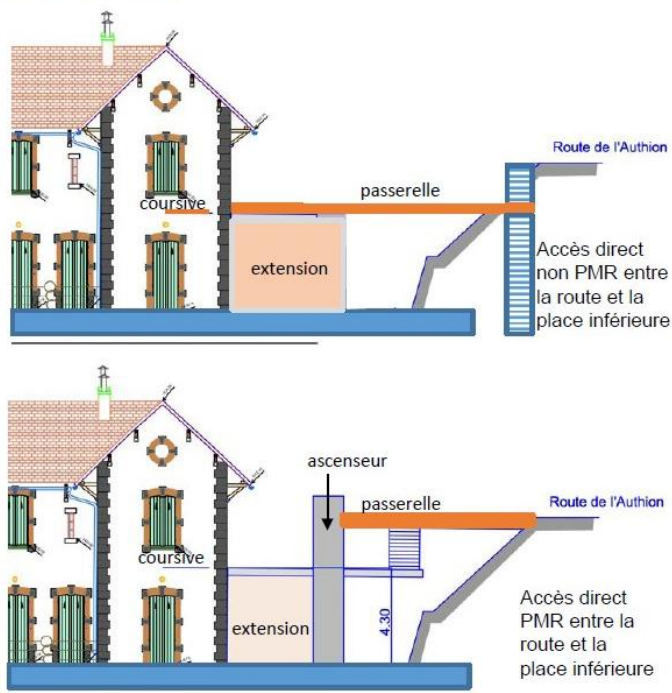
Le Pavillon A est un bâtiment étroit, d'une largeur d'environ 6.00 m extérieure mais de 4.90 m entre murs. De fait, la circulation horizontale ne peut être pleinement optimisée avec l'usage d'un couloir et d'un escalier central qui absorbent une bonne partie des surfaces de l'étage. Il est ainsi largement recommandé de créer une coursive extérieure en façade Nord qui pourrait également permettre, en la continuant vers le cœur du village, un accès direct à la route départementale où une placette/ plateau traversant pourrait marquer l'entrée supérieure du Pavillon A.

De plus le niveau RDC, sur vide-sanitaire est surélevé d'environ 50cm par rapport au terrain naturel de l'esplanade, alors qu'il serait utile de pouvoir les mettre au même niveau afin de répondre aux exigences d'accessibilité.

Les schémas ci-dessous donnent une indication sur la répartition des divers espaces évoqués et la liaison avec la route départementale.



45



Le tableau suivant récapitule les corrélations entre les surfaces/volumes existants et à créer avec les surfaces du programme.

3.2. Programme d'aménagement extérieur

Tel qu'évoqué plus avant, la qualité du traitement des extérieurs du Pavillon A conditionne la réussite du projet de cœur du village de Peira Cava.



MÉDIEVAL AFDP

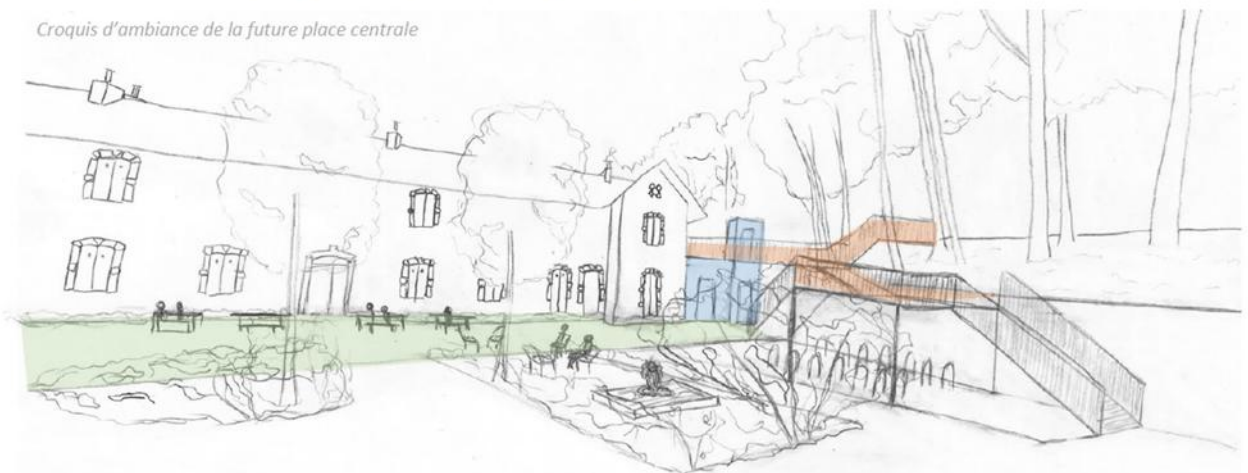
Elaboration de la stratégie de développement territorial
de Peira-Cava à Lucéram – Phase 2 – Les casernes et le pavillon A – mars 2025

3. LES DIFFERENTS CHANTIERS A CONDUIRE

LE PAVILLON A : A INVESTIR SANS TARDER

Phase 1 – De la « mairie annexe » au Pavillon A, le nouveau cœur de Peira-Cava

Croquis d'ambiance de la future place centrale



L'esplanade devant le Pavillon est réservée pour l'accès piéton et pour une terrasse. Elle est traitée comme **la place centrale de Peira Cava**, lieu de rencontres pour les habitants comme pour les excursionnistes.

Des places de parking VL seront également prévues à proximité ainsi qu'un parking pour les vélos avec un éventuel totem d'entretien. Prévoir aussi quelques places de camping cars avec possibilité de réaliser des vidanges et une aire de bivouac avec accès à une douche et aux sanitaires du café.

Le talus contre la route départementale est aménagé pour adoucir la pente et permettre de descendre en empruntant plusieurs paliers. La végétation est réhaussée pour donner plus de visibilité depuis la route. Sur la terrasse supérieure des éléments mobiliers comme des parasols pourront être installés pour créer un appel visuel aussi depuis la route départementale. Un distributeur en self service pourrait être à disposition sur la terrasse supérieure permettant de se rafraîchir y compris quand le café est fermé

Restitution intermédiaire – CoPil du 5 mars 2025

- Terrasses supérieures et coursive arrière
- Extension
- Parvis du Pavillon A, servant de terrasse de café, légèrement en pente pour mise à niveau du RDC du bâtiment (ERP)

47

3. LES DIFFERENTS CHANTIERS A CONDUIRE

LE PAVILLON A : A INVESTIR SANS TARDER

Phase 1 – De la « mairie annexe » au Pavillon A, le nouveau cœur de Peïra-Cava



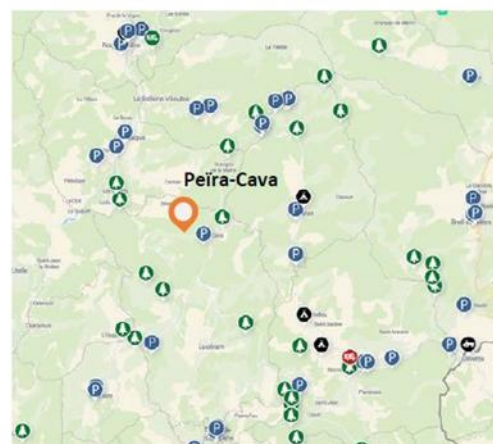
En ajoutant une aire de bivouac et quelques places pour des camping-cars et vans à proximité de la mairie annexe, l'accueil des excursionnistes est facilité et la clientèle du café et du commerce est renforcée par ces clients ponctuels.

De plus, aux alentours, le réseau Park4Night recense peu d'aires de camping-car avec services (point d'eau, vidange, table, commerce d'appoint), pourtant très prisés par les camping-cars et les vans.

Bien penser à inscrire l'aire sur les réseaux sociaux.



Restitution intermédiaire – CoPil du 5 mars 2025



Perméabilité :

Dans l'esprit du ZAN et de la démarche « ville perméable », les places de stationnement et les voies de circulations pour véhicules et piétons devront être réalisés en matériaux drainants et absorbants.

Espaces verts :

Des plantations de qualité et locales permettront de mettre en valeur la végétalisation du site.

3.3. Volet réglementaire et accessibilité (Liste non exhaustive)

Sécurité incendie :

Il s'agit d'un ERP de 5ème catégorie avec une activité de type U (Etablissement de soins). Les travaux de construction viendront confirmer le classement du bâtiment. Le projet sera soumis à la réglementation ERP (Etablissement Recevant du Public), résistance au feu des structures, installation d'une centrale SSI (Système de sécurité incendie).

Accessibilité - PMR :

Le bâtiment ne répond pas aux règles d'accessibilité PMR en vigueur. Les travaux devront permettre d'assurer l'accessibilité des personnes en situation de handicap pour le bâtiment (traitement des escaliers, sanitaires adaptés, signalétique et guidage, traitement acoustique, suppression des ressauts, équipement et mobiliers)

et tous les cheminements (aménagement depuis les places de parking et l'entrée du site jusqu'à l'entrée du bâtiment).

Autorisation de travaux :

Dans le cadre de la demande de permis de construire, le maître d'œuvre du projet fournira les notices de sécurité et d'accessibilité qui préconiseront les travaux liés au classement du bâtiment.

Acoustique :

L'isolement acoustique entre les bureaux sera primordial dans ce bâtiment destiné aux soins en toute confidentialité.

Energie et environnement :

La réhabilitation du bâtiment est soumise à la Règlementation Thermique par éléments. En complément, une STD devra être réalisée dès la phase de conception pour s'assurer de la conformité du projet avec cette réglementation.

3.4. Démarche 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),
- L'environnement direct : site architectural, paysager, naturel,
- L'évitement d'impacts sur la biodiversité.

Conception environnementale

Il s'agit d'optimiser les besoins énergétiques du bâtiment mais également d'optimiser son potentiel bioclimatique ce qui signifie identifier les impacts environnementaux existants (exposition au soleil, au vent...) et les adapter aux usages intérieurs, en limitant les contraintes liées à cet environnement et en en tirant les bénéfices.

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

Chantier

Dans le cadre de la consultation travaux, le maître d'œuvre devra intégrer 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.

Exploitation et maintenance du bâtiment

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. Les principaux postes de dépenses liés à la maintenance et à l'exploitation du bâtiment concernent les vérifications réglementaires des installations électriques, de ventilation et de chauffage, de l'ascenseur ainsi que des équipements de sécurité incendie et anti-intrusion.

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

4 – Modalités opérationnelles de réalisation

4.1. Coût prévisionnel d'investissement :

L'estimation prévisionnelle du coût des travaux bâtiment est de 638 000 € HT

L'estimation prévisionnelle du coût des travaux d'aménagement est de 80 000 €

HT

Un phasage est prévu par le Maître d'ouvrage :

- Phase 1 : réhabilitation du RDCH pour intégrer les lieux de rencontre et le noyau commercial + aménagement de la terrasse intégrant la rampe PMR et aire de bivouac
- Phase 2 : réhabilitation de l'étage avec création de la coursive Nord jusqu'à la RD + autres aménagements

Travaux bâtiment réhabilitation logements	1 600 €/m2	336 000 €	67 200 €	403 200 €
Travaux bâtiment aménagement commerce multi-services / mairie annexe / tiers lieu	1 200 €/m2	252 000 €	50 400 €	302 400 €
Assainissement autonome		20 000 €	4 000 €	24 000 €
Aménagements extérieurs		80 000 €	16 000 €	96 000 €
Imprévus Travaux	5%	30 400 €	6 080 €	36 480 €
TRAVAUX		718 400 €	143 680 €	862 080 €

Travaux inclus dans l'estimation financière :

Gros œuvre – Maçonnerie – Lots secondaires :

- Réfection des façades
- Révision toiture
- Renforcement des structures suivant Diagnostic
- Remplacement des menuiseries extérieures en double vitrage
- Reprise des menuiseries intérieures (hors mobilier)
- Reprise des escaliers - serrurerie
- Reprise sol, mur, plafond : Isolation, cloisonnement, faux plafond, revêtement sol, peinture
- Création d'une extension au bâtiment (Hypothèse 50m²)
- Aménagement du parking sur une surface de 1000 m²

Lots techniques :

- Plomberie-ventilation-chauffage, électricité (courant fort-courant faible)
- Installation d'un ascenseur pour une accessibilité PMR

Nota : Les équipements mobiliers de l'équipement santé ne sont pas inclus dans le coût prévisionnel.

4.2. Sur la faisabilité temporelle prévisionnelle :

Les principaux jalons sont les suivants :

Consultation Maître d'œuvre / CSPS / CT	Juin 2025
Lancement des études / diagnostics	Septembre 2025
Autorisations d'urbanisme et préfectorale	Novembre 2025
Consultation / notification des entreprises travaux	Janvier 2026
Lancement des travaux – Durée 12 mois	Mars 2026
Réception des travaux et mise en service Phase1	Juin 2027
Réception des travaux et mise en service Phase2	Juin 2028

5 – Les missions de maîtrise d'œuvre

Il s'agit des missions de base DIA/ESQ, APS, APD, PRO ; Tranche optionnelle 1 AMT, VISA, DET, AOR OPC ; tranche optionnelles 2 AMT, VISA, DET, AOR OPC ainsi qu'une mission complémentaire, Simulation Thermique Dynamique (STD) et exploitation maintenance sur 2 années après réception.

5.1 - 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 qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage. A cette occasion, le Maître d'œuvre (MOE) émet toutes les observations et propositions qui lui semblent utiles.
- De fournir une analyse fonctionnelle et technique en prenant en compte les réglementations en vigueur ;
- D'établir plusieurs scénarii d'aménagements intérieurs et extérieurs, en identifiant les éventuelles extensions bâties (minimum 3 propositions de scénarii)

DOCUMENTS A PRODUIRE

- Document établissant le diagnostic du site, du bâtiment (bâti et son environnement) et des pathologies éventuelles ;
- Analyse du programme en liant notamment avec les contraintes (urbanisme, environnement, réglementaire, ...) ;
- 3 esquisses d'aménagement, complétées par un tableau des surfaces et des schémas de fonctionnement et de circulation, l'évaluation des locaux et chemins extérieurs à créer ou aménager ainsi que par une estimation sommaire des travaux ;
- 2 notices une architecturale et technique, et une économique.

5.2 - 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 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 et 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 des locaux, 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 médicaux concernés ;
- Justifier les dispositions prises pour atteindre les objectifs environnementaux repris au dossier programme ;
- Préciser un calendrier de réalisation ;
- Etablir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

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
- Le respect des règles de sécurité incendie et d'accessibilité avec une approche du classement envisagé
- ☐ La Simulation Thermique Dynamique (STD) : 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 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 1/200° ;
 - plan des réseaux existants au 1/200° (câbles, canalisations ou autres ouvrages souterrains concernés par les futurs travaux) ;
 - plan de principe des fondations au 1/200°
 - plan des aménagements extérieurs au 1/500° sur lequel figurent les ouvrages projetés et les espaces verts
 - 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 bâtiments par rapport au terrain naturel
 - 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 pour les extérieurs
 - 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 par type d'ouvrage selon le cadre transmis par le Maître d'Ouvrage détaillée, 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.

5.3 - 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 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, dont notamment la simulation thermique dynamique STD afin d'assurer le confort d'été,
- 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,
- 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 du projet en intégration dans le site selon les angles des 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 projetés et les espaces verts,
 - 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°,
 - élévations au 1/100° précisant l'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel,
 - 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.
- ☐ L'estimation prévisionnelle définitive par type d'ouvrage selon le cadre transmis par le Maître d'Ouvrage détaillée lot par lot, 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.

5.4 - 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.
- 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 libération du site, 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 est faite afin de déterminer un délai global toutes catégories de travaux.
- ☐ L'estimation détaillée du projet.
- ☐ 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 ou par lot, 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 terrassements,
 - 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.
- ☐ 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,
- ☐ 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 selon la trame du Maître d'Ouvrage (Données générales, matériaux, surfaces, etc.).

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 site pour utilisation dans le cadre des supports de communication,

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

5.5 - 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 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 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 de 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 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.).

☐ Mis 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.

5.6 - 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.

5.7 - 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.

A cet effet, le maître d'œuvre doit :

- en liaison avec la Maitrise 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.

5.8 – 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 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 sera 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, RVRAT, 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 Maitre 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 maitre 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.

5.9 - 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 échancier 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 inter-entreprises.

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 inter-entreprises, 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.

5.10 - Détermination des coûts d'exploitation

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).

5.11 – Profil de l'équipe de Maîtrise d'œuvre :

L'équipe devra être pluridisciplinaire et disposer des connaissances et des expertises nécessaires à l'élaboration d'un projet de ce type.

L'équipe pourra être constituée de plusieurs membres, chacun d'entre eux avec une spécialité propre. Si toutefois l'équipe n'est constituée que d'une seule personne, celle-ci devra faire appel à des consultants disposant des connaissances et expertises requises dans le domaine des cuisines collectives professionnelles.

Compétences minimales exigées au sein de l'équipe :

- Architecte

- BET Structure,
- Economie de la construction,
- Sécurité ERP,
- Accessibilité,
- Fluides (CFo-CFa / eau / assainissement, ...),