

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage –
Étude de programmation architecturale,
technique et paysagère et Assistance à la
passation d'un concours de maîtrise d'œuvre-
Campus Lillois de la formation à Roubaix (59)

Réf.marché : CCIR-GL-2023-70



SOMMAIRE

- ARTICLE 1. NOM ET ADRESSE DE L'ACHETEUR PUBLIC**
- ARTICLE 2. PREAMBULE**
- ARTICLE 3. LE SITE**
- ARTICLE 4. LES PREMIERES ORIENTATIONS**
- ARTICLE 5. LES MISSIONS CONFIEES**
- ARTICLE 6. METHODOLOGIE**
- ARTICLE 7. ANNEXES TECHNIQUES**

ARTICLE 1. NOM ET ADRESSE DE L'ACHETEUR PUBLIC

CCI de région Hauts-de-France
299 BOULEVARD DE LEEDS
CS 90028
59031 LILLE CEDEX

Représentée par son Président, ou toute personne ayant eu une délégation préalable.

ARTICLE 2. PREAMBULE

La Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille (CCI Grand Lille), établissement de la CCI de Région Hauts de France, est propriétaire du site LAHO Métropole Lille situé au 45 avenue Chénier à Roubaix. Ce site accueille des salariés, dirigeants, demandeurs d'emploi et particuliers qui bénéficient de formations adaptées à leurs besoins et projets professionnels en management et développement personnel, en relation client, en comptabilité, gestion, finance, en bureautique, informatique, web/digital, ainsi qu'en langues, QHSE et développement durable. Le centre propose également une large gamme de formations en alternance, allant du CAP au BAC+5, dans divers domaines tels que le commerce, la vente, les ressources humaines, la logistique et la santé animale.

Les méthodes de travail, la manière d'étudier et de vivre ayant beaucoup évolué, la CCI souhaite réinventer, développer son activité de formation et d'enseignement sur un site attractif et adapté à ce nouveau contexte. Le présent marché porte sur une étude de programmation pour le projet de Campus de la formation, regroupant les activités de LAHO Métropole Lille et de l'EGC Lille. L'EGC propose cinq diplômes reconnus par l'Etat, sous statut étudiant ou en alternance : un programme Bac+3 et quatre programme Bac+5.

Ainsi, la CCI ambitionne d'augmenter sa visibilité et son attractivité par ce nouveau campus.

<https://laho-formation.fr/>
<https://egc-lille.com/>

ARTICLE 3. LE SITE





La parcelle

Le site du projet se situe sur la parcelle occupée par LAHO Métropole Lille d'une surface 12 178 m² cadastrée KO 90, KO 91 et KO 189, en zonage UCA2.1 (villes centres d'agglomération – tissu mixte dense (100%)). Le site comporte le bâtiment de LAHO Métropole Lille d'une surface de 3 600m² (années 1970) et d'un château de 1 286m² (1920). Deux bâtiments ont déjà fait l'objet d'une démolition en 2014 et 2023 afin de libérer la parcelle. Le tout se situe dans un environnement urbain avec une densité d'habitations, comportant 70 places de stationnements.

L'environnement et les accès

Le centre de formation dispose d'une bonne desserte en transports collectifs par la ligne 2 du métro (arrêt Roubaix Charles de Gaulle), un arrêt de tram (Jean Moulin) et bus (parc Barbieux). Il se situe entre le parc Barbieux de Roubaix et la zone commerciale Eurotéléport, à quelques minutes du centre-ville. Son emplacement permet également une connexion aisée avec les principaux nœuds autoroutiers.

Le site dispose de 4 accès (boulevard Charles de Gaulle, rue Charles Quint et 2 accès avenue André Chénier), seul l'accès avenue Chénier est utilisé et constitue l'accès principal.

Les constructions et le paysage

Sur la parcelle sont édifiés deux bâtiments, le bâtiment occupé par LAHO des années 1970 et le château de 1920.

Le bâtiment des années 1970 se décompose en plusieurs niveaux : entresols, rez-de-chaussée, R+1, R+2 et est un établissement recevant du public de 4^{ème} catégorie. Ce bâtiment est vieillissant et n'a pas fait l'objet de grands travaux de restauration.

Le château des années 1920 se décompose en plusieurs niveaux : rez-de-chaussée, R+1 et est un établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie. Suite à l'apparition de fissures et à une déformation du plancher, ce site a été condamné. Ce bâtiment n'a pas fait l'objet de grands travaux de restauration. Il est intégré à l'étude globale de programmation du campus. A terme, il est envisagé de lancer un appel à manifestation d'intérêts (AMI) afin de trouver preneur pour ce bâtiment. Le programmiste nous accompagnera sur l'usage et la destination de ce bâtiment.

Ces constructions sont édifiées sur une parcelle arborée comprenant des essences qualitatives (diagnostic ONF et PLU).

ARTICLE 4. LES PREMIERES ORIENTATIONS

Suite aux premières orientations validées en interne, le programme devra prévoir :

- la réhabilitation du bâtiment LAHO et son extension,
- permettre le maintien de l'activité de l'école durant les travaux sur le site,
- disposer d'un accès depuis le boulevard via le château,
- définir un usage pour le château (ex : bureau, restauration, coworking...) permettant d'optimiser le bilan du site et le coût de la réhabilitation du château,
- proposer un utilisateur complémentaire (école, centre de formation..) au site ou une mutualisation (salles...) permettant de créer des complémentarités et d'optimiser le bilan financier du projet. Cet utilisateur devra être en lien avec les missions confiées aux organismes consulaires,
- maîtriser l'enveloppe de 17 millions d'euros TTC.

Planning prévisionnel : La maîtrise d'ouvrage présente plusieurs dates jalons à tenir pour le titulaire afin de respecter le calendrier prévisionnel :

- Démarrage de l'étude de programmation : mi-janvier 2024
- Finalisation du pré-programme phase 1 : avril 2024
- Finalisation programme : mai 2024
- Lancement concours de maîtrise d'œuvre phase candidature : juin 2024
- Analyse des candidatures réceptionnées : juillet 2024-août 2024
- Jury de concours-phase candidature : septembre 2024
- Lancement concours de maîtrise d'œuvre-phase offre : octobre 2024
- Analyse des projets réceptionnés : novembre 2024-décembre 2024
- Jury de concours : janvier 2025
- Lancement marché sans publicité ni mise en concurrence avec le lauréat : janvier 2025
- Attribution du marché sans publicité ni mise en concurrence : février 2025
- Démarrage suivi de l'avant-projet (APS et APD) : février 2025
- Fin mission APD : 30 juin 2025 au plus

ARTICLE 5. LES MISSIONS CONFIEES

Les missions confiées au programmiste sont les suivantes :

Phase 1 : Recueil, analyse des données et élaboration d'un pré-programme

- Recueil et analyse des données, des besoins et du site : échange avec LAHO, EGC, la CCI, visites de sites, analyse des documents (PLU, diagnostics divers, études) ;
- Un benchmark sur des campus de taille similaire ;
- Dans le cadre de l'établissement de son programme le titulaire se devra de tenir compte de la stratégie régionale Rev3 de la CCI qui pose les bases de la transformation du modèle économique des entreprises au service de la transition énergétique et écologique du territoire : <https://rev3-entreprises.fr/> . Aucune certification environnementale n'est envisagée sur ce dossier ;

- Le bâtiment devra être innovant et particulièrement vertueux en termes d'empreinte environnementale, dans sa phase conception, de construction, d'aménagement extérieur et d'exploitation tout en anticipant la fin de vie de l'immeuble ;
- Analyse fine de l'usage du château et de sa complémentarité au site notamment pour l'accessibilité du projet de campus (l'accès au campus depuis le boulevard Général de Gaulle est un invariant) ;
- Etude de marché pour la destination du château au vu de son emplacement (restauration, coliving, bureaux...) ;
- Recherche d'un usage/utilisateur complémentaire au site permettant d'optimiser le bilan de l'opération ;
- Etude de la faisabilité, élaboration du pré-programme intégrant un premier planning et un chiffrage prévisionnel.

Phase 2-Elaboration du programme en vue de la passation d'un concours de maîtrise d'œuvre

En considérant les différents enjeux définis ci-dessus, le titulaire devra :

- Etablir le programme architectural, fonctionnel, quantitatif, technique et paysager définitif ;
- Etablir un planning global opérationnel (choix du maître d'œuvre + études + travaux incluses toutes procédures réglementaires requises) ;
- Proposition d'un plan de phasage des travaux en lien avec le fonctionnement des écoles ;
- Elaboration d'une estimation financière détaillée.

L'étude de programmation définitive sera fournie sous format Word et comprendra à minima des plans masse en 2D et 3D, ainsi que 3 perspectives réalisées par un infographiste.

Phase 3 : Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase de concours de maîtrise d'œuvre

Le concours de maîtrise d'œuvre intégrera l'élément de mission « Esquisse plus » pour les candidats.

La prestation comprend :

➤ Préparation du dossier de concours phase candidature

- La préparation du dossier d'appel à candidatures du concours de maîtrise d'œuvre y compris participation à la rédaction de sa publicité (le titulaire devra conseiller la CCI sur son contenu et les attendus envers les candidats)
- Une réunion de bouclage avant lancement du concours
- L'assistance au maître d'ouvrage dans le traitement des réponses à apporter aux questions posées en cours de procédure par les opérateurs économiques

➤ Analyse des candidatures

- Analyse complète des candidatures, rédaction d'un rapport et participation au premier jury (sélection entre 3 à 5 candidats) + animation de ce jury de concours.
- La rédaction du Procès-Verbal du jury

- Les réponses aux questions formulées par les candidats suite aux courriers des non retenus.

➤ **Dossier de consultation des concepteurs et analyse des projets des concepteurs**

- Rédaction du dossier de consultation, y compris la rédaction du projet de marché (*le titulaire sera chargé de la rédaction des pièces techniques et financières, la CCI se chargera de la rédaction des pièces administratives. Concernant les pièces administratives le titulaire sera force de proposition sur leur contenu*) ainsi que la rédaction d'une convention (*en intégralité*) et d'une charte de modélisation BIM niveau 2(*en intégralité*) (Building Information Modeling)
- Une réunion de bouclage avant lancement ainsi qu'une réunion et visite de site avec les équipes de Maîtrise d'oeuvre
- Apport des réponses aux questions posées pendant la procédure par les candidats
- Analyse des projets des équipes de Maîtrise d'oeuvre (y compris chaque esquisse plus), rédaction d'un rapport d'analyse et participation au jury de concours + animation de ce jury de concours
- La rédaction du Procès-Verbal du jury

➤ **Marché sans publicité ni mise en concurrence avec le lauréat du concours**

- Analyse de l'offre du lauréat remise dans le cadre du marché négocié, analyse des propositions de modifications des pièces contractuelles et de l'offre du lauréat/Participation à la négociation /Mise au point du marché.
- Rédaction des courriers de réponses aux questions formulées par les candidats non retenus.

Phase 4 : Réalisation du suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase APD (Avant-Projet Définitif)

Le titulaire sera amené à participer aux réunions d'organisation de l'opération et aux différentes réunions entre la Maîtrise d'ouvrage et le Maître d'œuvre, jusqu'à la validation de la phase APD (y compris le BIM).

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage/programmiste sera amené à veiller à la cohérence entre le projet de l'équipe de Maîtrise d'œuvre et la commande de la Maîtrise d'ouvrage lors de l'ensemble des études jusqu'à la validation par la Maîtrise d'ouvrage de la phase APD.

Durant cette phase, il sera chargé d'analyser et contrôler l'ensemble des coûts de réalisation de l'équipement annoncés par le Maître d'œuvre. Il effectuera une synthèse de ces coûts et, si besoin, des différentes erreurs constatées, sur les différentes phases de la mission de Maîtrise d'œuvre, jusqu'à l'APD.

ARTICLE 6. METHODOLOGIE

Article 6.1 Comité de pilotage

Il sera constitué un comité de pilotage chargé de suivre cette étude. Il sera composé de l'équipe projet, de représentants de la Direction Générale et de membres élus.

Chaque présentation s'appuie sur la vidéo-projection d'un support informatique (type présentation PowerPoint) reprenant les éléments principaux des rendus. Ce support est également adressé par voie électronique au maître d'ouvrage au moins 4 jours ouvrés avant la date de présentation.

Article 6.2. Délais de réalisation

6.2.1 Phase 1-Lancement de l'étude

Une réunion de lancement sera prévue entre le titulaire en charge de la mission et le comité de pilotage. **Le titulaire disposera de 2 semaines à compter de la date de notification du marché pour préparer et tenir cette réunion de lancement.**

Le prestataire exposera la méthode de travail, et la planification de la mission, les membres du comité de pilotage préciseront les enjeux de l'étude.

Deux réunions en présentiel sont à prévoir à titre estimatif (visite du site et réunion de lancement).

6.2.2 Phase 1 suite - Recueil, analyse des données et élaboration d'un pré-programme

Bilan intermédiaire

Le prestataire devra assurer une présentation intermédiaire, et remettre un rendu provisoire. Le comité de pilotage formulera ses observations et se prononcera sur les orientations stratégiques de l'étude. Le candidat proposera un délai dans son planning pour ce bilan intermédiaire.

Le titulaire disposera de 12 semaines à compter de la tenue de la réunion de lancement pour réaliser la phase 1 jusqu'à la réalisation du pré-programme.

Durant cette phase, le prestataire effectuera des rendez-vous avec l'EGC, Laho, la Ville de Roubaix, la Mel, des acteurs du marché permettant d'affiner les usages du site (commercialisateurs, porteurs de projet..)

Un minimum de dix rendez-vous est à prévoir pour cette phase à titre estimatif. Le candidat devra prévoir 5 à 6 rendez-vous sur ces 10 en présence physique.

Restitution finale

En tenant compte des demandes du comité de pilotage émises à l'occasion de la restitution intermédiaire, le prestataire devra assurer une présentation finale, et un rendu définitif correspondant aux objectifs fixés par le présent cahier des clauses techniques particulières. Le candidat proposera dans son planning cette restitution finale en tenant compte du délai de 12 semaines après la réunion de lancement pour la réalisation de cette phase 1.

Trois réunions en présentiel sont à prévoir, à titre estimatif.

6.2.3 Phase 2 : Elaboration du Programme

Suite à validation définitive de son pré-programme et des orientations prises, le pouvoir adjudicateur transmettra un ordre de service pour le démarrage de cette phase. Le candidat disposera d'un délai de **4 semaines** pour finaliser le programme, à compter de la date inscrite à l'ordre de service en prescrivant le commencement.

Une restitution finale en présentiel devant le comité de pilotage sera à prévoir.

6.2.4 Phase 3 : Délais partiels Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase concours de maîtrise d'oeuvre

La phase 3 démarre à compter de la date inscrite à l'ordre de service en prescrivant le commencement.

Les délais sont les suivants :

➤ ☐ Préparation du dossier de concours phase candidature: **2 semaines** à compter de la date inscrite à l'ordre de service prescrivant le commencement de la phase 3.

➤ ☐ Réponses aux questions posées par les candidats en phase candidature : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par le pouvoir adjudicateur.

➤ ☐ Analyse des candidatures : Analyse complète des candidatures, rédaction du rapport de la commission technique et animation premier jury (sélection des candidats, prévu entre 3 et 5), rédaction du procès-verbal du jury : délai de **4 semaines** après la transmission par la maîtrise d'ouvrage des candidatures au titulaire. Au sein de ce délai de 4 semaines, le candidat fera une proposition de découpage du délai dans son planning de réalisation des différentes prestations susmentionnées pour l'analyse des candidatures et prestations associées.

➤ ☐ Réponses aux questions posées par les candidats non retenus en phase candidature : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par le pouvoir adjudicateur.

➤ ☐ Préparation Dossier de consultation des concepteurs (phase projet) : **2 semaines** après la tenue du jury de sélection des candidatures

➤ ☐ Réponses aux questions posées par les candidats en phase projet : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par le pouvoir adjudicateur

➤ ☐ Analyse des projets des équipes de Maîtrise d'oeuvre, rédaction du rapport de la commission technique et Animation du jury (choix du projet) et rédaction du procès-verbal du jury : délai **4 semaines** à compter de la remise au titulaire par la maîtrise d'ouvrage des projets concepteurs. Au sein de ce délai de 4 semaines, le candidat fera une proposition de découpage du délai dans son planning de réalisation des différentes prestations susmentionnées pour l'analyse des projets et prestations associées.

➤ ☐ Analyse de l'offre du lauréat lors du marché négocié : **1 semaine** pour l'offre avant négociation et **1 semaine** pour l'offre après négociation.

➤ ☐ Mise au point de l'offre après négociation : **1 semaine**

➤ ☐ Réponses aux questions posées par les candidats non retenus en phase projet : **3 jours ouvrés** par liste de questions transmises par le pouvoir adjudicateur.

Cinq réunions en présentiel sont à prévoir, à titre estimatif

6.2.5 Phase 4 : Réalisation du suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase APD (Avant-Projet Définitif)

La phase 4 mentionnée au sein du présent CCTP démarrera à compter de la date inscrite à l'ordre de service en prescrivant le commencement.

➤ ☐ Retour sur les documents d'études transmis par le pouvoir adjudicateur de la phase Avant-Projet Sommaire jusqu'à la phase Avant-Projet définitif : **1 semaine par document** à compter de sa transmission par le pouvoir adjudicateur.

➤ □ Réalisation de l'analyse, du contrôle et de la synthèse des coûts et des erreurs constatées : Ce travail sera effectué en parallèle du délai susvisé laissé pour l'étude de chaque document.

Cinq réunions en présentiel sont à prévoir, à titre estimatif.

Pour l'ensemble des phases : Il est à noter que le candidat chiffrera dans son offre le nombre de réunions et rendez-vous énoncé. Si d'autres réunions ou rendez-vous s'avèrent nécessaires, il sera fait application des prix remis au sein du bordereau de prix unitaires aux quantités réellement exécutées.

ARTICLE 7. ANNEXES TECHNIQUES

- 1.Plans topographiques
- 2.Plans des bâtiments
- 3.PLU
- 4.Diagnostic ONF.