

**ETABLISSEMENT DU SERVICE D'INFRASTRUCTURE DE LA DEFENSE DE RENNES**

**MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

**MARCHE A PROCEDURE ADAPTEE**

(Art. L.2123-1 du code de la commande publique)

**OBJET DU MARCHE**

**Marché n° 24PRNS031**  
**GUER – 56 – Académie militaire de Saint-Cyr Coëtquidan (AMSCC)**  
**Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)**  
**Etude de faisabilité (EF) et Programme (PROG)**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (C.C.T.P)**

**PERSONNE PUBLIQUE**

**ETAT- MINISTERE DES ARMEES ET DES ANCIENS COMBATTANTS**  
**L'Établissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Rennes**  
**Quartier Margueritte - BP14 - 35998 Rennes cedex 9**

**CONDUITE DES OPERATIONS**

**Établissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Rennes**  
**Division investissement-pôle de conduite des opérations de Rennes**  
**Quartier Margueritte – BP 14 – 35 998 RENNES Cedex 9**

## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1.</b>	<b>Présentation de l'opération .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Contexte 3	
1.2.	Localisation de l'Académie militaire de Saint-Cyr Coëtquidan .....	3
1.3.	Plan d'emprise – localisation du projet.....	4
<b>ARTICLE 2.</b>	<b>Objet du marché.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3.</b>	<b>Niveau d'avancement du projet.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 4.</b>	<b>Durée .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5.</b>	<b>L'étude de faisabilité.....</b>	<b>5</b>
5.1.	Définition des objectifs & recueil des informations .....	6
5.2.	Besoins exprimés .....	7
5.3.	Analyse fonctionnelle .....	7
5.4.	Analyse de l'existant, des intrants, des opportunités.....	7
5.5.	Contrôle de faisabilité fonctionnelles, techniques et financières.....	8
5.6.	Participation et animation des réunions.....	8
<b>ARTICLE 6.</b>	<b>Programme .....</b>	<b>9</b>
6.1.	Généralités.....	9
6.2.	Analyse urbanistique, architecturale et réglementaire.....	9
5.3	Rédaction du programme .....	10
5.4	Participation et animation des réunions.....	11
<b>ARTICLE 7.</b>	<b>Prestations intéressant la Défense – Mesures de sécurité .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 8.</b>	<b>Admission des prestations .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 9.</b>	<b>Liste des annexes.....</b>	<b>11</b>

## CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

### **ARTICLE 1. Présentation de l'opération**

#### **1.1. Contexte**

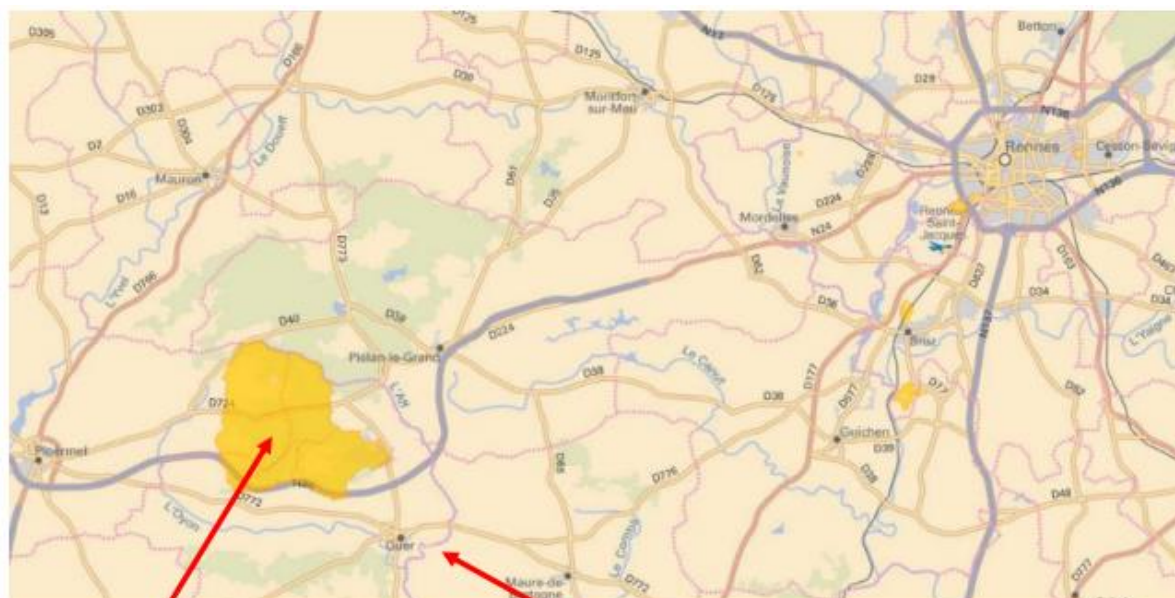
Construit en 1967, la rénovation globale du complexe piscine-gymnase de l'Académie militaire de Saint-Cyr Coëtquidan devient nécessaire. Cet ensemble vétuste présente des pathologies structurelles qui impactent l'exploitant et les utilisateurs. De par leur nature, ces désordres ont accéléré le vieillissement de l'ouvrage, ce qui le met aujourd'hui en risque de ne plus pouvoir assurer son service continu.

Fin 2023, la centrale de traitement d'air (CTA) a cessé de fonctionner, entraînant la fermeture de l'accès au public et un risque majeur d'accélération de la dégradation des infrastructures. Son remplacement a immédiatement été décidé dans le cadre d'une première tranche de travaux.

Il convient de réaliser une nouvelle tranche de travaux sur l'ouvrage en y incluant une étude énergétique afin d'améliorer les performances énergétiques. Cette rénovation globale doit porter sur l'ensemble du complexe piscine/gymnase.

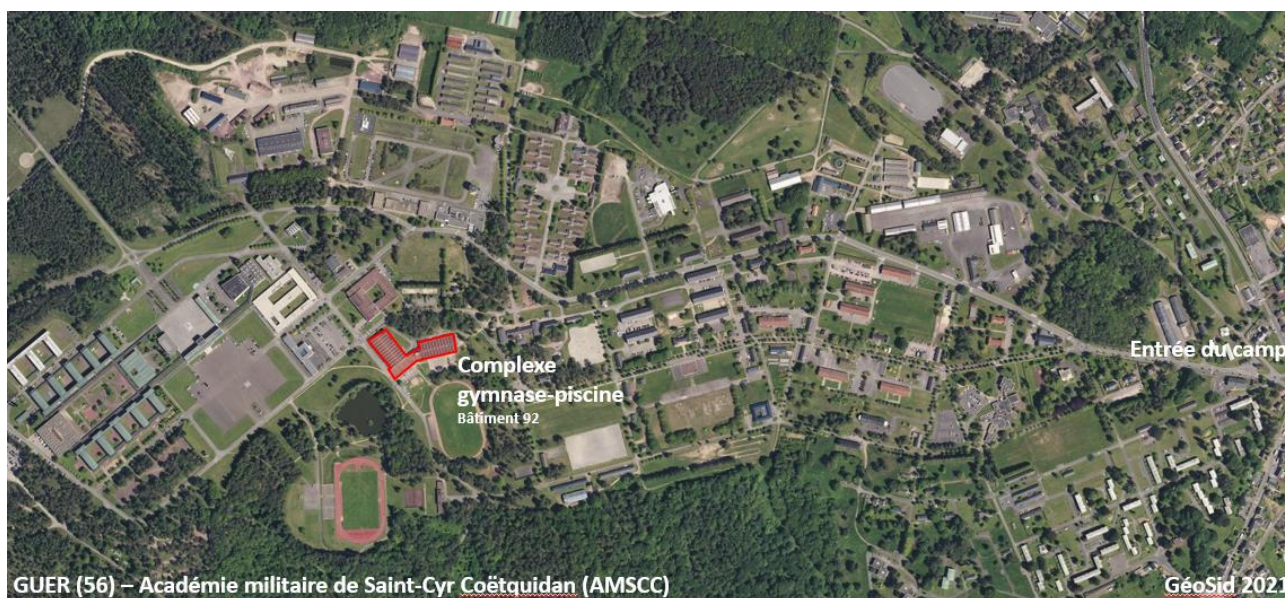
#### **1.2. Localisation de l'Académie militaire de Saint-Cyr Coëtquidan**

Le projet se situe sur la commune de Guer, située à environ 60 kilomètres, par la route, du centre-ville de Rennes.



### **1.3. Plan d'emprise – localisation du projet**

Le bâtiment 092 est situé à l'intérieur de l'académie militaire. Il se positionne au niveau de l'emprise de la « nouvelle école », à proximité du bâtiment d'enseignement 88.



Numéro Composant	Libellé composant	année construction	Surface bâtie m <sup>2</sup>	Type de bâtiment
092	Gymnase	1967	3594	RDC
092	Piscine	1967	2874	Sous-sol technique RDC

Surface bâtie complexe piscine-gymnase : 6 466 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2. Objet du marché**

Le présent cahier des clauses techniques particulières (CCTP) a pour objet une Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) PROGRAMMISTE pour la réalisation d'un premier temps d'une étude de faisabilité (EF) puis d'un programme (PROG).

Le programmiste sera tenu de fournir des réponses concernant, à minima, deux scénarios pour le complexe gymnase-piscine : **une rénovation lourde et une démolition/construction**. Pour chacun des scénarii, le programmiste devra estimer le coût total et fournir une décomposition détaillée des coûts associés à chaque entité du complexe, à savoir le gymnase et la piscine.

Le présent CCTP a pour objet de définir le contenu de chaque partie technique confiée au futur prestataire.

Le marché comprend les deux parties techniques définies ci-après :

**n° 1 Étude de faisabilité**

**n° 2 Programme**

D'une façon générale et afin de faciliter la communication, le conducteur d'opération (CO) sera le seul interlocuteur du titulaire du marché d'AMO. Il sera le coordinateur de l'ensemble de la mission et par extension, de l'ensemble des parties du présent marché entre le titulaire et la maîtrise d'ouvrage.

Le titulaire peut à tout moment prendre contact avec les différents acteurs de la maîtrise d'ouvrage et les parties-prenantes afin d'obtenir tous les renseignements ou précisions nécessaires à la réalisation de sa mission. Il convient d'en rendre compte obligatoirement au CO par courriel ou téléphone dans un premier temps puis par l'envoi d'un courrier officiel qui sera archivé.

Le Conducteur d'opération, interlocuteur du titulaire, sera :

**IMI (LTN) Baptiste KIEFFER**

Conducteur d'opérations

Division Investissement

Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Rennes

Pôle conduite des opérations de Rennes

Quartier Margueritte BP 14 35998 RENNES Cedex 9

Tél : 0223352296 / Courriel : baptiste.kieffer@intradef.gouv.fr

**ARTICLE 3. Niveau d'avancement du projet**

La fiche commande d'étude est validée.

**ARTICLE 4. Durée**

	Date de commencement	Durée maximum d'exécution
Etude de faisabilité	Mars 2024	14 semaines
Programme	Mars 2025	12 semaines

**ARTICLE 5. L'étude de faisabilité**

Ce document a pour but de vérifier la « faisabilité » du projet envisagé vis-à-vis à différentes contraintes d'urbanisme, géotechniques, environnementales, calendaires, financières, ... C'est un document socle pour la phase programme et le déroulé de l'opération suivant l'IM1707.

Les aspects financiers (coûts d'investissement et de fonctionnement) et le calendrier seront actualisés en fonction de l'étude de faisabilité.

### **5.1. Définition des objectifs & recueil des informations**

En concertation avec les parties prenantes, le prestataire définit les objectifs, les besoins, les performances, les contraintes à atteindre et les opportunités possibles.

Une équipe projet sera constituée avec les représentants du maître d'ouvrage, ainsi que les personnes habilitées et concernées par l'opération. Elle sera chargée de définir ensemble les objectifs fondamentaux de l'opération.

Les décisions importantes et les validations seront prises suite à la Revue de Concertation initiale (RCi) et de la Revue de programme (RP). Il appartiendra au prestataire d'animer les réunions, de collecter et de synthétiser les informations émises par l'équipe projet.

La première réunion de travail permettra au titulaire du marché, de lancer son étude après :

- Identification des différents interlocuteurs,
- Prise en compte des contraintes calendaires ;
- Présentation des objectifs et de la démarche de l'étude de faisabilité et de programmation aux interlocuteurs ;
- Information générale et sensibilisation des responsables et personnels concernés,
- Définition des procédures de travail ;
- Définition des diagnostics éventuels à réaliser en amont ;
- Prise de rendez-vous pour les entrevues fonctionnelles ;
- Choix du rythme, des personnes à convier, du lieu, de l'ordre du jour des réunions de travail ;
- Établissement des convocations et compte-rendu de réunions.

Le titulaire aura pour mission :

- D'arrêter les principes du recueil des informations (entrevues, enquêtes, questionnaires, analyse visuelle) ;
- De définir la liste de toutes les investigations supplémentaires nécessaires (diagnostics, sondages, relevés...) ;
- De préparer les supports de recueil des informations et les cahiers des charges des investigations ou études complémentaires à commander au maître d'ouvrage ;
- De rechercher tous les documents existants sur le sujet traité ;
- De proposer les visites du site si nécessaire.

La recherche de l'information se fera auprès de toutes les personnes concernées par la nature ou la destination de l'opération. Les entretiens revêtiront un caractère confidentiel et ne pourront pas être divulgués à qui que ce soit.



Ils seront réalisés par le programmiste de manière à pouvoir les traduire dans l'étude de faisabilité et le programme sans aucune interprétation particulière.

Le titulaire s'attachera à traiter l'information avec cohérence : analyse, synthèse, rigueur, communication et validation.

## **5.2. Besoins exprimés**

Le programmiste doit fournir des réponses concernant une rénovation lourde et la démolition/construction du complexe gymnase et de la piscine en identifiant le montant de chaque scénarii. Le choix du scénario sera acté en RCi.

L'opération concerne le bâtiment 092 et ses parkings attenants, voire éventuellement si nécessaire les abords selon les orientations prises dans les différents scénarii.

Le maître d'ouvrage attachera une importance particulière à la cohérence des propositions au regard d'autres enjeux de gestion patrimoniale pour le bâtiment, liés à son état technique, fonctionnel et réglementaire.

Le contexte actuel induit des exigences de performances énergétiques (PE) accrues. A ce titre, l'opération doit réduire les consommations du bâtiment, améliorer le confort des usagers (4 saisons) et diminuer les émissions de GES. Le titulaire prendra également en compte tous les aspects autour de la ventilation du bâtiment ainsi que la production et la gestion de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Le maître d'ouvrage offre la possibilité de l'usage des énergies renouvelables.

## **5.3. Analyse fonctionnelle**

Cette étude vise à comprendre et appréhender la «vie» de l'ouvrage / son fonctionnement général. En d'autres termes, cela signifie examiner attentivement la structure des activités, les rôles, les différentes pratiques, les connexions et les mouvements, la répartition des espaces fonctionnels, les exigences en matière de d'entretien et de maintenance, etc.

Le livrable attendu, à minima, pour cette partie est la conception d'un schéma fonctionnel existant avec la proposition de pistes d'améliorations.

## **5.4. Analyse de l'existant, des intrants, des opportunités**

Après avoir analysé les différents documents cadres, cette mission amènera l'équipe de programmation à analyser les caractéristiques du site (physiques, insertion, infrastructures environnantes, ...), les acteurs, les contraintes opérationnelles du site et celles applicables à la réalisation de l'opération.

Cette étape comprendra notamment :

**Une description et analyse de l'existant, de l'environnement via un reportage photos ;**

**Une synthèse des enjeux et des besoins relatifs au projet ;**

**La collecte des données physiques relatives au site ;**

**L'état de « l'art » des différentes contraintes applicables au site et à l'opération ;**

**Les interfaces avec les différents acteurs ;**

## **Une compilation des incertitudes et des risques.**

Le maître d'ouvrage transmet toute information, dont il a connaissance et qui peut influencer la faisabilité et la programmation de l'opération. Le maître d'ouvrage et le titulaire établissent la liste des différents organismes détenteurs d'informations ou qui seront appelés à délivrer un avis. Le titulaire collecte auprès de ces organismes les informations réglementaires applicables à l'opération envisagée.

### **5.5. Contrôle de faisabilité fonctionnelle, technique et financière**

Le livrable attendu a pour but de vérifier la « faisabilité » de l'opération. Après analyse de l'ensemble des informations recueillies au cours des étapes précédentes, le titulaire du marché établira et contrôlera la faisabilité de l'opération à répondre à un ou plusieurs scénarios.

A ce titre, il est attendu du prestataire le contrôle des différents scénarii (déconstruction-reconstruction, rénovation lourde, autre) en décomposant la partie gymnase et piscine. Le titulaire fournira un tableau comparatif multicritères détaillant et analysant les différents scénarios. Un calendrier estimatif sera également présenté pour chaque scénario, ce qui permettra au maître d'ouvrage de prendre une décision éclairée.

Les documents de synthèse présenteront le ou les scénarios sous la forme suivante (liste non exhaustive) :

- Un schéma fonctionnel ;
- Un descriptif sommaire des travaux à réaliser ;
- L'estimation financière correspondante aux travaux et les éventuelles variantes proposées avec la décomposition gymnase et piscine ;
- Un planning prévisionnel (y/c les délais induits par les différentes procédures administratives).

Le titulaire devra être amené à proposer plusieurs scénarios répondant aux objectifs qui permettront au maître d'ouvrage de faire un choix sur le positionnement le plus adéquat du projet.

Lors de la RCi, le bénéficiaire devra se prononcer sur le scénario qu'il retient au regard des éléments exposés supra. Cette décision est indispensable au lancement de la phase programme. Le coût estimé à l'étude est forfaitaire et demandera à être réétudié en phase « programme », au regard de la solution retenue.

### **5.6. Participation et animation des réunions**

Le titulaire doit effectuer une nouvelle visite sur place suivie d'une réunion de lancement, afin de se ré-acclimater à l'environnement général du site, à son patrimoine bâti et au fonctionnement global de l'organisation, et de lancer sa mission.

Le titulaire devra prévoir l'ensemble des rendez-vous sur site nécessaires à la réalisation de sa mission.



Le titulaire devra participer à la réunion inter services de validation de l'étude lors de la Réunion de Concertation Initiale (RCi). Au préalable un support sera préparé entre le titulaire et le conducteur d'opérations.

A l'issue de la présentation de l'étude de faisabilité par le titulaire et le CO lors de la RCi, le titulaire du marché reprendra l'ensemble des documents (y/c les annexes) pour qu'ils soient conformes aux modifications et ajustements validés au cours de cette réunion.

**Les réunions seront organisées soit à Rennes (dans les locaux de l'ESID) ou sur site (AMSCC Coëtquidan).**

L'EF finalisée sera remise sous 21 jours, à partir de la date de la réunion, au maître d'ouvrage en version papier (1 exemplaire) et version informatique.

## **ARTICLE 6. Programme**

### **6.1. Généralités**

Ce document sera l'un des principaux documents contractuels utilisés pour la consultation de l'équipe de conception.

A partir des besoins formulés par les utilisateurs, de l'étude de faisabilité validée et de l'expression détaillée des besoins, les étapes de programmation suivantes devront permettre au maître d'ouvrage, sur la base des choix qu'il aura effectués, de formuler de manière précise sa commande à l'équipe de conception.

Pour ce faire, le programmiste doit :

- **Traduire l'étude de faisabilité en commande explicite et compréhensible par la maîtrise d'œuvre ;**
- **Affiner chacune des thématiques de l'étude de faisabilité au regard du niveau d'information requis pour la maîtrise d'œuvre.**

Le titulaire et son équipe doit fonder sa réflexion sur une analyse fine de la situation actuelle, de l'état des lieux et de l'art, basée notamment sur le recueil des données, afin de pouvoir en analyser les informations disponibles. Les données caractéristiques du site pourront être fournies par le maître d'ouvrage et les utilisateurs, dans la mesure où ceux-ci en disposent.

### **6.2. Analyse urbanistique, architecturale et réglementaire**

Cette mission amènera l'équipe de programmation à analyser le site sous son aspect urbanistique, architectural et réglementaire. Le programmiste devra aussi appréhender le volet environnemental.

Cette étape comprendra, notamment :

- **Une étude des dispositions d'urbanisme applicables ;**

- **Une analyse des éléments architecturaux (y compris paysagers) pouvant retenir l'attention ;**
- **Un examen du cadre réglementaire en vigueur applicable à l'opération (ERP, Code du travail, sécurité incendie, accessibilité, RE2020, ...) ;**

Le maître d'ouvrage transmet toute information, dont il a connaissance et qui peut influencer la faisabilité et la programmation de l'opération. Le maître d'ouvrage et le titulaire établissent la liste des différents organismes détenteurs d'informations ou qui seront appelés à délivrer un avis. Le titulaire collecte auprès de ces organismes les informations réglementaires applicables à l'opération envisagée.

Après analyse de tous ces éléments, le titulaire signale, le cas échéant, les actions qu'il serait nécessaire d'engager pour les lever les obstacles et contraintes à la réalisation du projet.

### **6.3 Rédaction du programme**

Le programme intégrera, à minima les éléments suivants :

- Le programme général et fonctionnel (PGF) ;
- Le programme technique détaillé ;
- Calendrier prévisionnel ;
- Note financière avec la décomposition du prix de revient prévisionnel de l'opération et de l'enveloppe financière affectée aux travaux avec la décomposition pour chaque ensemble (gymnase et piscine) ;
- Les annexes (documents d'urbanismes, fiches espaces, documents cadres, ...)

Pour la rédaction de son programme, le titulaire s'inspirera notamment des items suivants :

- Présentation de l'ouvrage ;
- La mise à jour de l'analyse de l'existant, des intrants, des opportunités repris de l'étude de faisabilité ;
- Approche générale des besoins ;
- Approche détaillée fonction par fonction, utilisateurs par utilisateurs, exploitants par exploitants ;
- Traduction des attentes fonctionnelles en termes de surfaces ;
- Prescriptions techniques détaillées par corps d'état en vue de l'amélioration des performances énergétiques et du confort d'usages ;
- Fiches espaces traduisant les équipements requis espace par espace.

Des réunions de travail pourront être mises à profit afin d'obtenir des compléments d'informations auprès des utilisateurs, non évoqués dans l'étude de faisabilité ou l'expression des besoins.

A l'issue de la revue de programme (approbation du programme et cristallisation du besoin), le titulaire reprendra l'ensemble des documents (y compris les annexes) pour

qu'ils soient conformes aux modifications et ajustements évoqués en séance et souhaités par le service constructeur, le bénéficiaire voire l'utilisateur.

Le PROGRAMME finalisé sera remis sous 28 jours, à partir de la date de la réunion, au maître d'ouvrage en version papier (1 exemplaire) et version informatique.

#### **6.4 Participation et animation des réunions**

Une réunion sur site fera office de lancement de la phase programme. Une ou plusieurs réunions suivront afin de valider des points et faciliter les échanges entre les différentes parties prenantes. Le titulaire participera et animera la revue de programme (RP), au préalable un support sera préparé entre le titulaire et le CO.

**Les réunions seront organisées soit à Rennes (dans les locaux de l'ESID) ou sur site (AMSCC Coëtquidan).**

#### **ARTICLE 7. Prestations intéressant la Défense – Mesures de sécurité**

L'ensemble des restrictions d'accès sont détaillées à l'article 4 du CCAP valant AE.

A titre indicatif et prévisionnel, le délai nécessaire pour la validation des enquêtes administratives est d'environ 8 semaines. Le titulaire tiendra compte de ce délai dès la notification du marché et pour toute mise à jour de la liste nominative du personnel qui réalise les prestations.

Horaires de travail: l'accès au site n'est autorisé que pendant les créneaux horaires suivants

- |                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| - du lundi au jeudi | 8h00 - 12h00 et 13h00 - 17h30 |
| - le vendredi       | 8h00 – 12h00                  |

#### **ARTICLE 8. Admission des prestations**

Voir article 10 du CCAP valant AE.

#### **ARTICLE 9. Liste des annexes**

**ANNEXE I : Diagnostics, rapports et plans des bâtiments**