

2024PN028 - Marché de maitrise d'œuvre pour la construction d'un immeuble de logements en surplomb de la Gare de La Courneuve – Six Routes de la ligne 16 du GPE

CCTP – CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES ET PARTICULIERES

Émetteur

Date	Indice	Suivi de modifica-tions	Rédaction	Vérification	Validation
25/01/2025	1	Version DCE V1	JB		

1. Préambule	4
1.1. Le Grand Paris Express	4
1.1.1. Le Grand Paris Express : un projet public de transport	4
1.1.2. Le Grand Paris Express : un projet urbain	5
1.2. La Société des grands projets (SGP) et SGP immobilier (SGPI)	5
1.2.1. Maître d'ouvrage du Grand Paris Express	5
2. Contexte du marché	6
2.1. Contexte du présent marché	6
2.1.1. Présentation du secteur des Six Routes	6
2.1.2. Orientations urbaines de la ZAC des Six Routes	7
2.2. Opération immobilière La Courneuve Six Routes	10
2.2.1. Opération immobilière La Courneuve Six Routes	10
2.2.2. Cas spécifique du projet immobilier de logements	14
3. Objet du marché	23
3.1. Les missions confiées au titulaire du marché	23
3.2. Le contenu des missions	23
3.2.1 La phase esquisse	23
3.2.2 La phase Avant-projet Sommaire :	24
3.2.3 La phase Avant-projet définitif :	25
3.2.4 Etudes PRO :	27
3.2.5 Elaboration plans de vente / location :	28
3.2.6 Assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT)	29
3.2.7 VISA des études d'exécution et de synthèse	30
3.2.8 Direction de l'exécution des contrats de travaux (DET)	31
3.2.9 Mission méthodes : Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) et organisation chantier ;	34
3.2.10 Etude de faisabilité de mise à jour de programme	35
4. Gestion des interfaces entre la gare et le projet immobilier	36

4.1. Dialogue entre maîtrise d'œuvre gare et maîtrise d'œuvre du projet immobilier	36
4.1.1. L'agence Chartier Dalix, maître d'œuvre de la gare, _____	36
4.1.2. Le lien entre gare et projet immobilier, _____	37
4.1.3. Le référentiel de conception, _____	37
4.2. Gestion des interfaces	38
4.2.1. Les principaux acteurs, au titre de la ZAC _____	38
4.2.2. Les principaux acteurs au titre de la gare _____	38
4.2.3. Le cahier des contraintes exportées _____	38

1. Préambule

1.1. Le Grand Paris Express

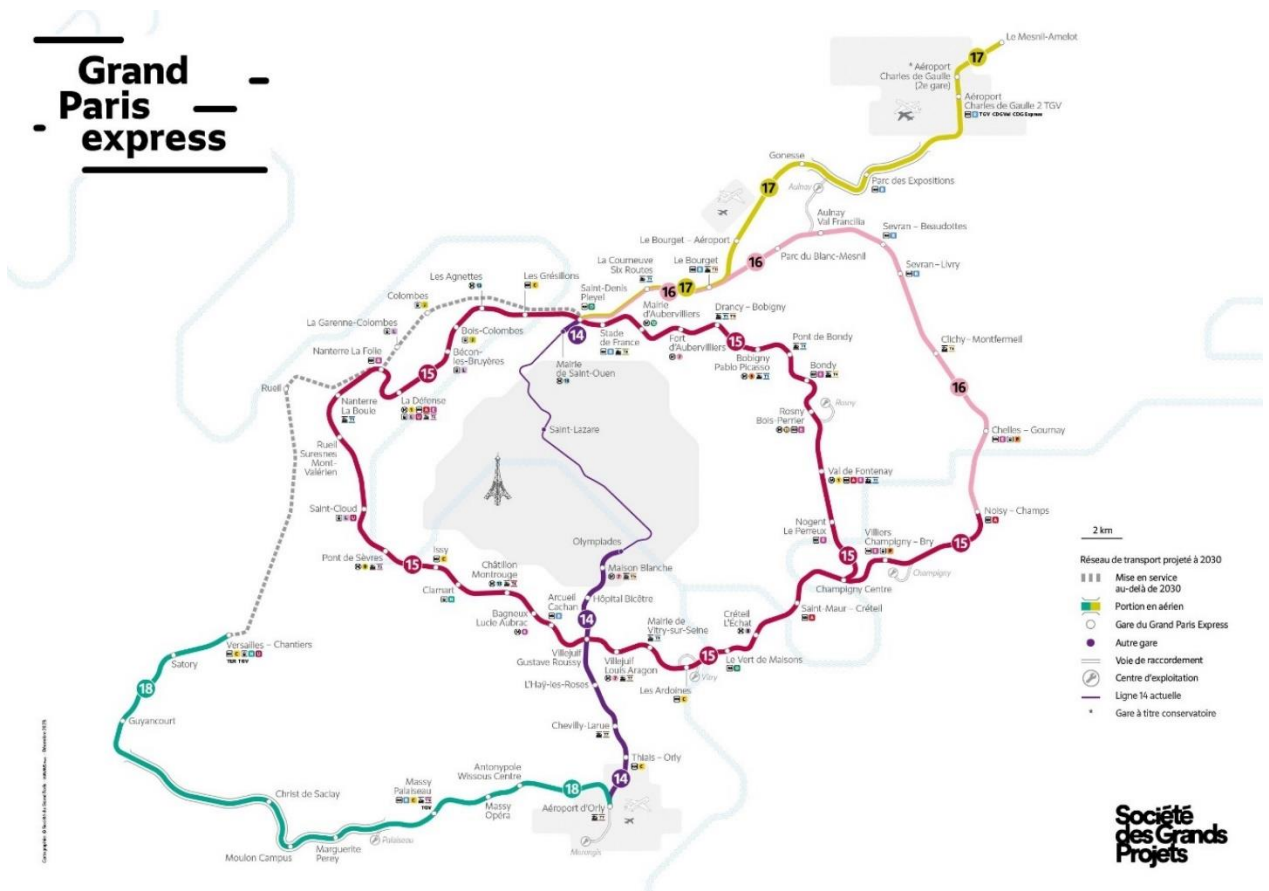
1.1.1. Le Grand Paris Express : un projet public de transport

Plus grand projet d'infrastructure d'Europe, le Grand Paris Express (GPE) est un projet public de transport qui facilite considérablement les déplacements de banlieue à banlieue sans passer par Paris. Le GPE est composé de quatre nouvelles lignes de métro automatique (les lignes 15, 16, 17 et 18), et du prolongement de la ligne 14. Ces lignes desserviront la proche et la grande couronne. Au total, le GPE est composé de 68 nouvelles gares sur 200 kilomètres de métro, dont 80% est réalisé en souterrain.

Le GPE compte 80% de ses gares en interconnexion avec le réseau de transport francilien existant : métro, RER, transilien, tramway. Près de 3 millions de voyageurs emprunteront quotidiennement le nouveau métro du Grand Paris d'ici sa finalisation en 2030.

LE GPE répond aux enjeux environnementaux en constituant une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements du quotidien. Les aménagements aux abords des gares favorisent également la marche et le vélo pour rejoindre le métro, permettant de réduire considérablement les émissions de CO2 de la région capitale dans les prochaines décennies.

Le GPE représente un investissement de plus de 36 milliards d'euros.



1.1.2. Le Grand Paris Express : un projet urbain

Le GPE est également le plus grand projet urbain et d'aménagement d'Europe. Ses 68 gares participent à structurer de nouvelles centralités locales. Le nouveau métro irrigue et rééquilibre la métropole en tissant de nouveaux liens entre les territoires qui la composent. Face aux inégalités socio-économiques importantes entre l'Est et l'Ouest francilien, le nouveau métro en rocade, apporte une réponse concrète à ces difficultés. Ce sont 42 quartiers prioritaires de la politique de la ville qui sont desservis par le GPE. Par ses objectifs, son ampleur et ses impacts, le nouveau métro est un levier majeur de transformation de la métropole du Grand Paris.

1.2. La Société des grands projets (SGP) et SGP immobilier (SGPI)

1.2.1. Maitre d'ouvrage du Grand Paris Express

La Société des grands projets (SGP), a été créée par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, originellement sous le nom de Société du Grand Paris, pour piloter la réalisation du GPE en tant que maître d'ouvrage.

Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC), la SGP est chargée de la conception et de la réalisation du Grand Paris Express (GPE), futur métro du Grand Paris. Il s'agit d'assurer la construction des lignes jusqu'à leur mise en service, la construction et l'aménagement des gares, y compris d'interconnexion, et de tous les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du futur réseau.

En 2022 la Société des Grands Projets a décidé de créer une filiale dédiée aux projets immobiliers, la SAS SGP Immobilier. Cette nouvelle structure a vocation à la valorisation du patrimoine foncier et immobilier de la Société des Grand Projets notamment par la prise de participations ou d'intérêts, dans toutes sociétés commerciales, industrielles, financières, civiles, mobilières ou immobilières, par toute prestation de gestion administrative, financière, technique, comptable ou commerciale pour toute société dans laquelle elle a une participation ou par la construction, promotion immobilière, vente et acquisition d'immeubles.

La SGP immobilier sera le maître d'ouvrage et le commanditaire de ce marché. Toutefois, cette société ne disposant pas de moyens humains, les salariés de la Société des Grands Projets piloteront ce présent marché.

2. Contexte du marché

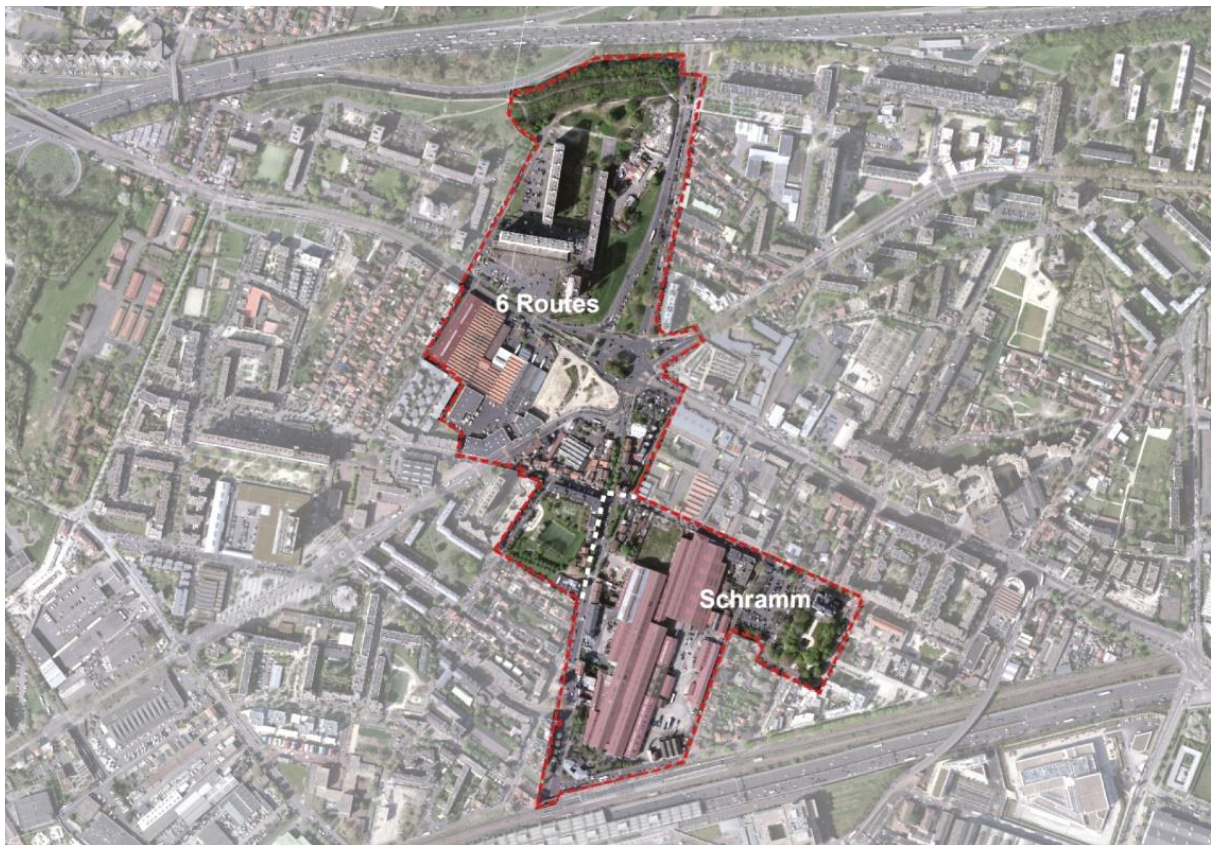
2.1. Contexte du présent marché

2.1.1. Présentation du secteur des Six Routes

Le projet se situe dans le périmètre de l'OAP sectorielle n°11 "SIX ROUTES-SCHRAMM" du PLUi de Plaine-Commune qui a la particularité de ne prévoir aucune règle dans le règlement du PLUi.

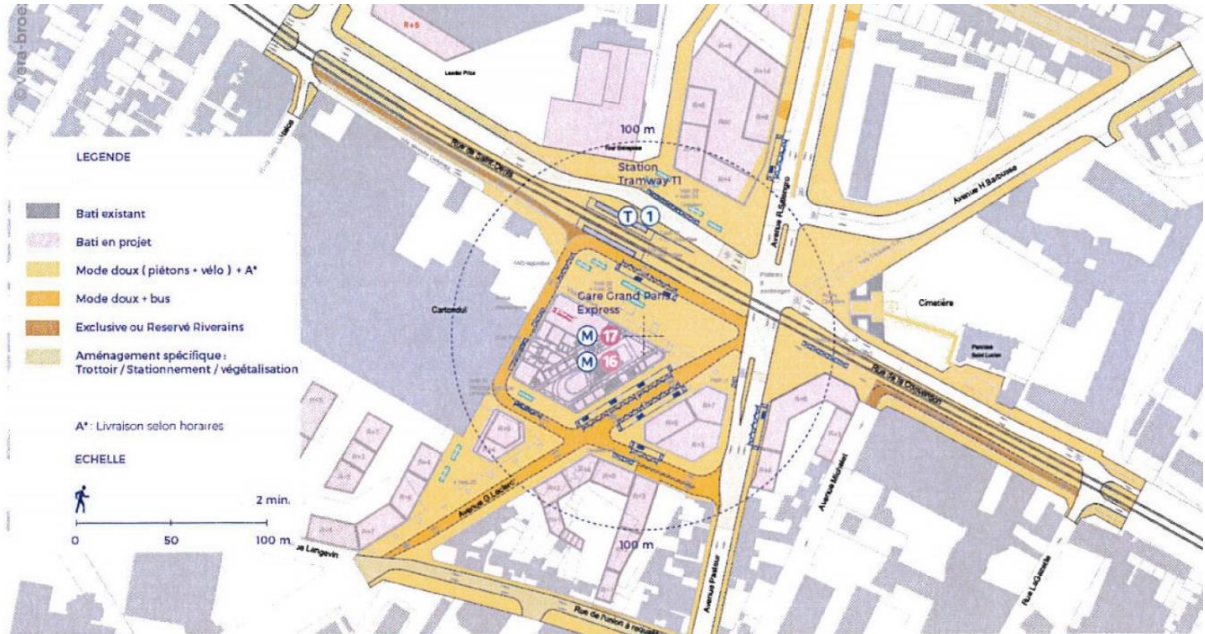
L'OAP Six Routes-Schramm a pour objectif de renforcer la fonction et l'identité du centre-ville de la Courneuve à travers la requalification des espaces publics et une nouvelle densité dans un tissu bâti très hétérogène. La transformation du secteur vise à créer une nouvelle polarité tout en générant une cohésion globale entre les différents quartiers avec l'implantation de la gare du Grand Paris Express.

L'OAP est divisée en deux sous-secteurs, dont un périmètre défini autour du carrefour des Six routes. La position du carrefour est centrale, reliant des lieux stratégiques de la Courneuve, tels que le Parc Georges Valbon, le centre-ville, la gare RER et la cité des 4000.



Six-Routes-Schramm, vue satellite et périmètre de l'OAP - Source : OAP

L'infrastructure routière en place est adaptée aux voitures, elle fractionne l'espace urbain et rend difficiles les liaisons piétonnes. Une réflexion globale sera portée sur cette infrastructure routière, réduisant les flux de véhicules motorisés en faveur des liaisons douces. La requalification du carrefour et de l'avenue Salengro permettra d'améliorer les déplacements tout en optimisant l'espace. Cette requalification permet d'imaginer localement des possibilités d'optimisation et de densification du quartier. La restructuration du carrefour des Six-Routes est l'occasion d'investir le foncier libéré pour accompagner l'arrivée de la gare par des constructions nouvelles qui participeront au nouveau visage du quartier.



Configuration du carrefour validée dans le cadre du schéma de référence – Source : OAP

Cette densification doit prendre en compte un tissu bâti existant hétérogène où se côtoient des échelles et mode de vie très contrastés, composés de grands ensembles et constructions pavillonnaires, entre ville et parc. Il sera important de construire en adéquation avec le contexte immédiat afin d'éviter les ruptures d'échelles, tout en adaptant les morphologies pour conserver les ouvertures vers le parc.

Le secteur des Six routes est étendu et il comporte plusieurs périmètres, dont celui autour du pôle gare GPE faisant l'objet de ce marché. Le projet à développer en surplomb de la future gare du GPE devra composer avec des éléments architecturaux qui marquent et marqueront fortement le carrefour des Six Routes, tel que la gare elle-même et la Tour Entrepose de 22 étages située face à la gare. Ce projet devra constituer un signal dans le paysage urbain du secteur tout en s'insérant de manière harmonieuse dans le tissu de la ZAC.

2.1.2. Orientations urbaines de la ZAC des Six Routes

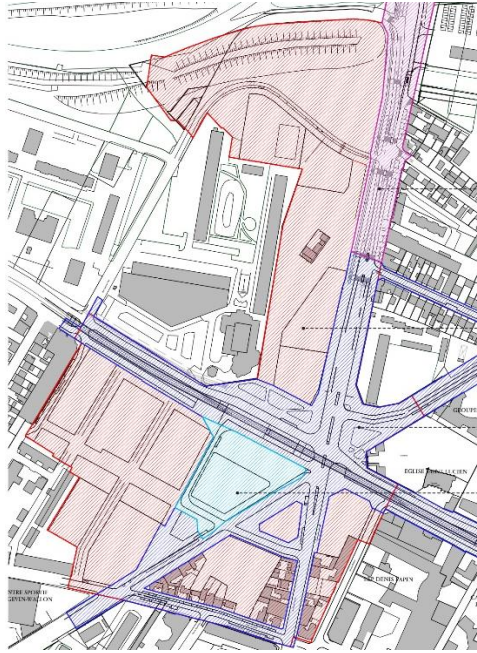
Outre le périmètre de l'OAP, le projet se situe également au sein de la ZAC des Six-Routes et doit respecter les orientations urbaines prévues pour cette dernière.

La ZAC des Six routes a été créée en novembre 2018, avec pour aménageur la SPL Plaine Commune développement. Sa mission consiste à mener à bien le développement de cette opération qui s'étend sur une période de 12 ans, de 2018 à 2030. La SPL Plaine Commune a été accompagnée d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine composée de l'agence d'urbanisme TVK, OLM paysage, Alto Step et SEFIA entre 2019 et 2023.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée début 2024 avec l'agence ACLAA comme mandataire du groupement accompagné de l'atelier Roberta comme paysagistes ainsi que le BET MA-GEO, EODD Ingénieurs conseils et UrbanEco.

L'opération d'aménagement des Six Routes s'étend sur une superficie de 13.5 hectares, au Nord-Ouest de la ville de la Courneuve, aux abords immédiats des villes de Saint-Denis, Dugny, Le Bourget, Drancy et Aubervilliers. Le programme est majoritairement résidentiel (69 792m²), complété par des bureaux (4600m²), équipements (5537m²), activités et commerces (3594m²).

Le périmètre de la ZAC inclus par ailleurs le périmètre du Pôle des Six Routes, sur lequel le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, la Société des Grands Projets et la RATP travaillent en partenariat avec Plaine Commune et la SPL Plaine Commune Développement pour créer l'ensemble des ouvrages qui participeront à l'intermodalité du secteur. Il s'agit d'une reconfiguration importante du carrefour des Six Routes, une réorganisation de la desserte bus et un rééquilibrage des espaces dévolus aux piétons et aux véhicules pour améliorer les conditions de l'intermodalité.



Carte des périmètres – Source : Plan directeur de la ZAC

En rouge, le périmètre de la ZAC, où les opérateurs immobiliers seront maîtres d'ouvrage des lots cédés par la SPL, où la SPL sera maître d'ouvrage des espaces publics situés hors périmètre du pôle.

En bleu clair, la Gare du Grand Paris Express La Courneuve-Six Routes, où le chantier gare est mené par la Société des Grands Projets et sera accompagné d'un projet de logements au-dessus du bâtiment voyageur, objet du présent marché.

En bleu foncé, le pôle de la Courneuve-Six Routes, faisant l'objet d'études dans le cadre de la réalisation du Grand Paris Express au sujet du développement territorial sur les réseaux de bus et les mobilités de manière générale.

Les études urbaines pré-opérationnelles ont permis de définir les principales orientations de l'opération d'aménagement :

- Un programme à dominante résidentielle et une mixité des fonctions (commerces, activités, tertiaire)
- Formes urbaines et architecturales générant une centralité urbaine, en cohésion avec le tissu existant et accompagnant la nouvelle gare de métro
- Rompre l'enclavement causé par l'infrastructure routière
- Développer les liaisons douces, faciliter l'intermodalité et accueillir la future gare du GPE
- Relier et faire entrer le Parc Georges Valbon via l'aménagement du Boulevard Salengro et la qualité paysagère
- Afficher des objectifs ambitieux en termes de développement durable (gestion des eaux, des énergies.)
- Assurer une qualité environnementale et architecturale des programmes bâtis conformément à la charte qualité constructions neuves
- Développer un lieu de centralité et d'intermodalité reconnectant les quartiers environnants.

En réponse à ces ambitions, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine développe une stratégie en trois temps autour de la thématique de la ville parc :

- Faire avec l'existant

Il s'agit d'identifier et conforter les liaisons à créer pour remailler le territoire, intégrant l'infrastructure routière, les espaces publics et les éléments paysagers remarquables.

L'axe Nord Sud de l'avenue Salengro fait le lien entre le parc Georges Valbon et le parc des sports de Marville est l'opportunité d'étirer le parc dans la ville. L'aménagement de cette séquence et le franchissement de l'autoroute A1 aura pour enjeu de redonner le parc à la ville et ses habitants tout en recréant des continuités écologiques.

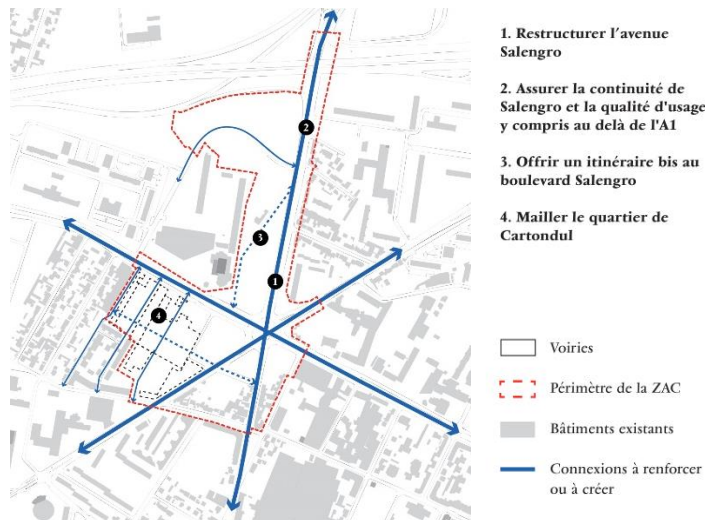
La reconfiguration de l'infrastructure routière est le premier levier de transformation du secteur, activé par l'arrivée de la gare des six-routes. La restructuration des voies permettra de préserver les continuités

paysagères, mettre en place un réseau de mobilités douces et dégager un foncier conséquent qui sera un deuxième levier de transformation.

- Renforcer les liens et mettre en réseau

Au-delà les connexions routières et infrastructurelles, l'ambition est de connecter la ZAC aux quartiers environnants à travers des parcours circulés mais surtout réservés aux modes doux. L'avenue Salengro requalifiée et apaisée devient le support du mail planté, réservée aux mobilités douces. Elle devient aussi un boulevard urbain sur lequel pourront s'adresser les nouveaux logements et rez-de-chaussée actifs.

Des parcours alternatifs sont créés, tels que le chemin réservé aux modes doux qui traverse le parc du moulin Fayon et connectant directement la Gare GPE au parc Georges Valbon. Enfin, un nouveau maillage est envisagé au Sud-Ouest, de la ZAC, permettant ramifier le quartier Cartondul (toujours en activité) aux rues parallèles.



Renforcer les liens, mettre en réseau – Source : Plan directeur de la ZAC



Plan directeur – Source : Plan directeur de la ZAC

- Habiter le Parc :

Le projet de ZAC a pour ambition principale d'imbriquer paysage et habitations, d'amplifier le végétal déjà présent et d'insérer de nouvelles qualités paysagères. L'implantation des nouveaux logements est pensée

à l'image de la résidence du parc : des bâtiments au cœur de la nature. De nouveaux modes d'habiter sont proposés, avec l'ambition d'habiter la nature en ville.



La ville parc – Source : Plan directeur de la ZAC

La ZAC à dominante résidentiel aura aussi vocation à diversifier les typologies de logements pour accueillir des ménages variés et répondre aux besoins actuels des Courneuviens en se répartissant de la manière suivante :

- 65% logements en accession libre ;
- 5% accession sociale ;
- 30% logement locatif social.

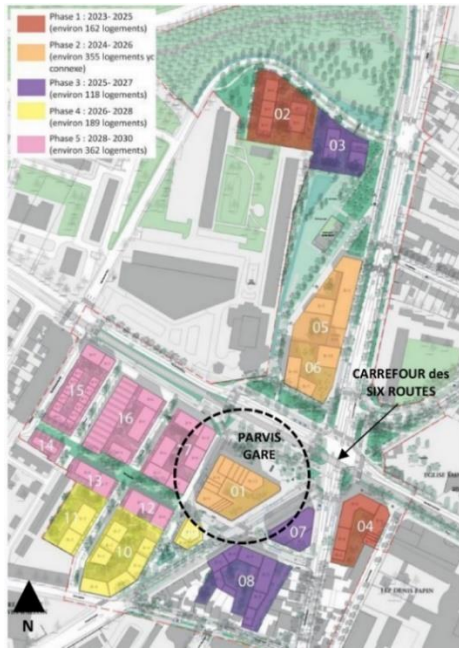
2.2. Opération immobilière La Courneuve Six Routes

2.2.1. Opération immobilière La Courneuve Six Routes

➤ Périmètre de l'opération immobilière du site de la gare Six Routes

Le terrain, propriété de la SGP, correspond au lot 01 de la ZAC (cf. plan ci-dessous). Elle accueillera la future gare de la Courneuve – Six routes, son parvis et un projet immobilier composé de logements, un commerce et une consigne vélos publics.

Elle est localisée à proximité directe du carrefour des Six Routes.



Phasage OAP Six Routes –
Source : Plaine Commune développement



Plans masse Ilot Gare - Source : Etude de faisabilité

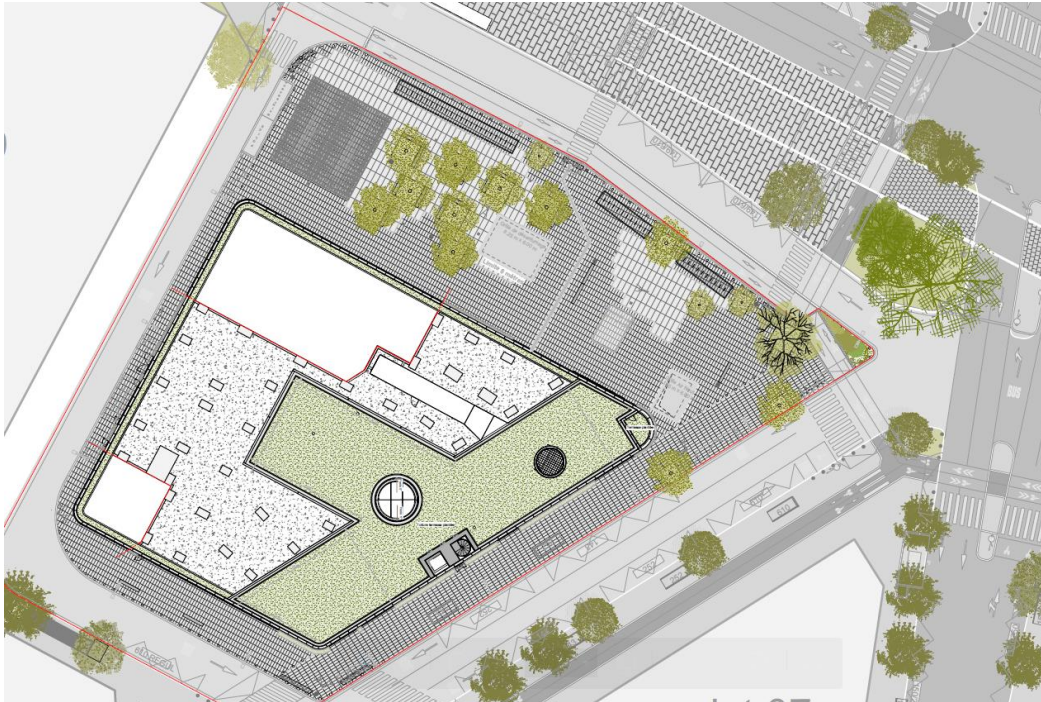
➤ Le parvis : un lieu intermodal et de vie

Point de convergence de l'ensemble des flux en relation avec le carrefour des Six Routes et porte d'accès au Parc Georges Valbon (anciennement Parc départemental de La Courneuve), les aménagements extérieurs autour de la gare ont pour objectif de faciliter la fluidité des liaisons piétonnes à proximité du carrefour, en particulier la correspondance avec le tramway T1 et les bus, mais aussi de permettre la détente ou l'attente, avant ou après l'entrée en gare.

Les aménagements piétonniers autour de la gare sont de 2 600 m² environ et constituent une véritable respiration dans le réseau urbain. Le parvis nord aura une surface de 1860 m² à terme.

La gare s'implante en limite d'alignement bâti sur l'avenue du Général Leclerc, en retrait par rapport à la rue de Saint-Denis pour permettre la création d'un parvis ouvert entre la gare et le tramway. La gare occupe la totalité de l'îlot à l'exception du parvis, et d'une nouvelle voirie périphérique créée au Sud et à l'Ouest du bâtiment. La voirie Sud s'adapte à un gabarit de rue large de 6 m, s'inscrivant dans le projet de réaménagement du quartier (porté par Plaine-Commune et le CD93). Ce profil permet d'assurer la rotation des bus autour de la gare pour assurer de la régulation. La voirie neuve à l'Ouest permet la desserte des locaux techniques de la gare, mais aussi le contournement de la gare pour les services de secours.

L'ensemble des trottoirs autour de la gare sont aménagés par le projet SGP, avec un matériau unitaire en dallage béton offrant un socle homogène au bâtiment gare et projet immobilier. Le parvis est majoritairement minéral (pavage de dalles de béton préfabriqué) mais sera tout de même constitué d'arbres en pleine terre. En termes d'emplacements vélos pour les besoins de la Gare, au nord-ouest du parvis une consigne de 160 vélos sera réalisée et des arceaux seront positionnés en limite nord au nombre de 80.



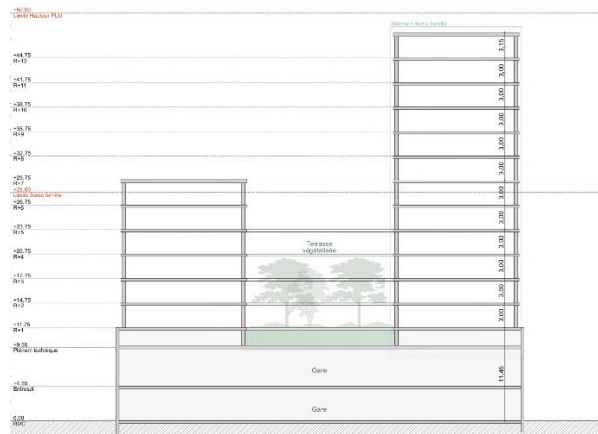
Plan MOEI Chartier-Dalix – Egis – mai 2023

➤ L'îlot gare, la gare : description et composition

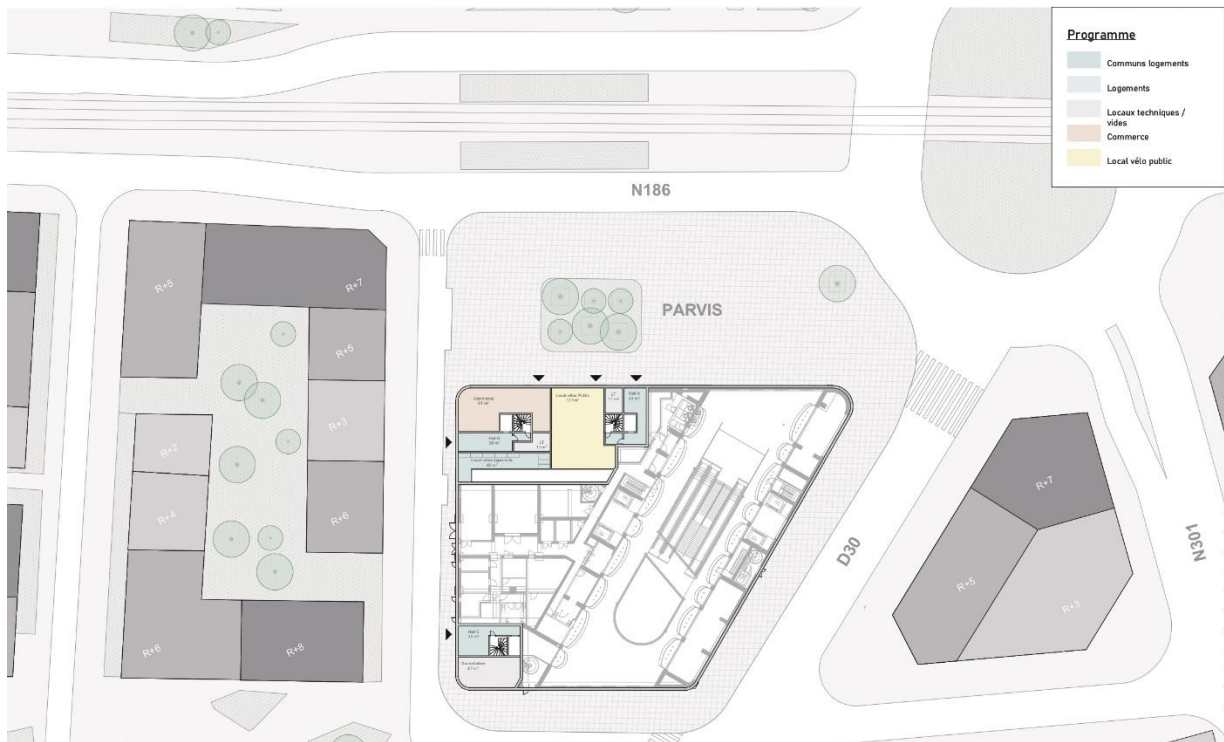
La gare se situe sur un parvis qui forme un point de convergence des flux du tramway T1, piétons et bus. L'entrée principale de la gare se trouve sur le parvis devant le rond-point des Six routes.

L'émergence de la gare au rez-de-chaussée est composée d'un hall d'entrée traversant. Il donne accès aux quais à travers trois niveaux du sous-sol : mezzanine haute, mezzanine basse et quais à 20 m de profondeur. Le hall est surplombé par un niveau locaux technique et un jardin en toiture.

L'opération immobilière se situe au rez-de-chaussée aux angles nord et ouest et inclut les halls d'entrée d'immeuble, la consigne vélo et un commerce. Le projet surplombe le socle de la gare, sur plusieurs étages, et est séparé de la gare par un plenum technique.

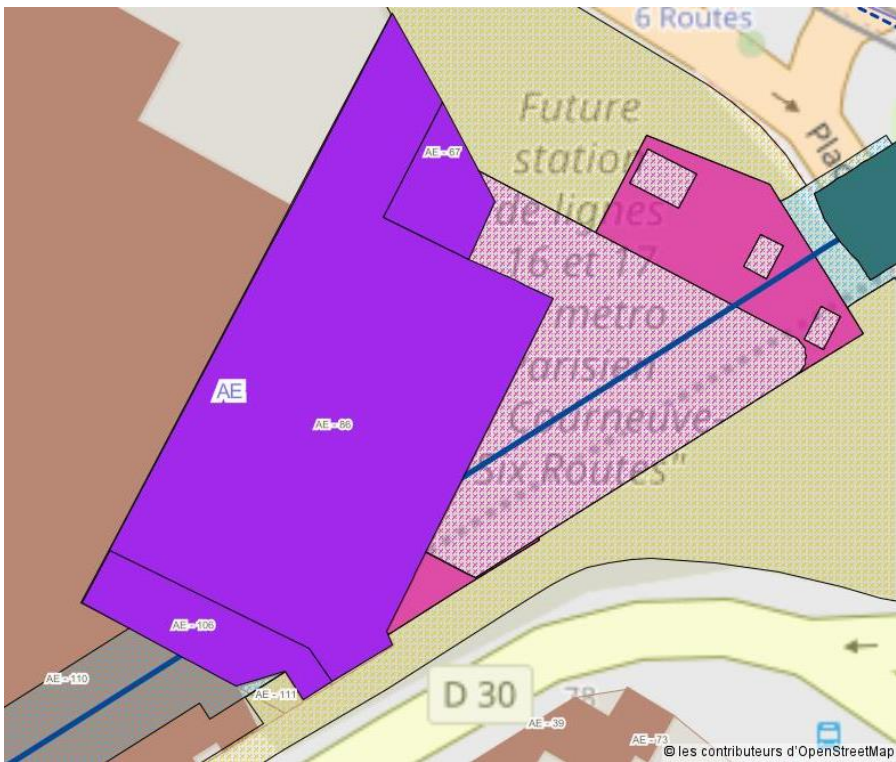


Coupe de principe Ilot Gare - Source : Etude de faisabilité



Plan rez-de-chaussée Ilot Gare - Source : Etude de faisabilité – agence Duplantier

➤ Maitrise foncière du projet La Courneuve Six routes



Plan foncier de la gare de la Courneuve Six routes

Pour les besoins de la réalisation du réseau de transport du Grand Paris Express (GPE) la Société des Grands Projets a acquis en 2016 les parcelles cadastrées section AE n°67 et AE n°86. Ces parcelles étaient à usage de restauration rapide et de stationnement.

Pour les mêmes besoins, les parcelles cadastrées section AE n°106 et n°111 ont été acquises par la Société des Grands Projets en 2019. Ces parcelles servaient de stationnements au parc d'activités Spirit contigu.

Dans le cadre du projet immobilier, la SGP procédera à un apport ou une cession à SGP immobilier ou une filiale.

Une emprise de 1 240 m² nécessaire à la gare et au projet immobilier relevant du domaine public routier du conseil départemental de Seine-Saint-Denis doit encore fait l'objet d'une acquisition foncière après désaffectation et déclassement.

2.2.2. Cas spécifique du projet immobilier de logements

➤ Orientations urbaines

La hauteur de la tour Entrepore de 22 étages en fait un élément architectural dans le paysage urbain courneuvien. Au-dessus de la future gare, des logements sont prévus.

Ils se développeront entre 6 et 12 niveaux maximum au-dessus du socle de la gare qui est d'environ 13m. La hauteur maximale est contrainte par le seuil de la 4^{ème} famille (dernier plancher <50m).

Ces deux éléments architecturaux marquent fortement le carrefour des Six-Routes.



Axonométrie projet immobilier Ilot Gare - Source : Etude de faisabilité – Agence Duplantier

➤ Expression architecturale et qualité des logements

Les corps de bâtiments auront une épaisseur maximum de 12 à 15 m (avec loggia) pour accueillir des logements traversants.

➤ Programme de l'opération immobilière

- . SDP logement: environ 6 200m² / 88 logements
- . SDP commerce : environ 90m²
- . Consigne vélos publique : 120m² ou 120 vélos

➤ Limiter le stationnement automobile

La réglementation PLUi prévoit 0.7 place de stationnement/logement en accession. Il sera possible d'obtenir une dérogation à 0.5 place de stationnement/logement libre (car à - 500m d'une gare).

En raison de la complexité de réaliser du stationnement en infrastructure à proximité de la boîte gare, le projet prévoit l'acquisition de 45 places de stationnement automobile auprès du promoteur du lot 4 de la ZAC (Annexe n°1 – Plan masse de la ZAC) qui va les réaliser à la demande de l'aménageur Plaine commune développement.

➤ Inciter à l'utilisation du vélo

Conformément à l'arrêté du 30 Juin 2022 (NOR: TREL2131998A au Journal Officiel) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments le projet doit prévoir :

- . 1 place (0.75m²) par logement jusqu'au T2
- . 2 places (1.5m²) par logement à partir du T3

La SGP Immobilier, un acteur de la transition écologique

Au travers des projets immobiliers qu'elle développe, la SGP immobilier ambitionne de contribuer largement à la construction de futurs quartiers de gares répondant aux enjeux environnementaux et climatiques actuels.

Le projet du GPE s'inscrit indéniablement dans une politique de réduction des émissions carbone. En effet, le report modal engendré par la création de ces nouveaux lieux de vie constitue une réponse pertinente à la lutte contre le changement climatique. Cependant, il est impératif d'étendre cette dynamique à l'ensemble des projets immobiliers développés par la SGP immobilier et de favoriser ainsi l'émergence de quartiers de gares durables et résilients.

En ce sens, la Société des Grand Projets et la SGP Immobilier ont pour ambition de développer des projets immobiliers vertueux garantissant l'élaboration de constructions à faibles consommations énergétiques, faible impact carbone et permettant la création de lieux de vie à fort confort d'usage.

De plus, la préservation et le développement d'espaces naturels qualitatifs en ville offrent des avantages multiples, notamment en termes de limitation des îlots de chaleur dont les effets sur les milieux urbains sont de plus en plus visibles du fait du réchauffement climatique. Les noues paysagères, les toitures végétalisées et d'autres solutions fondées sur la nature participent également à la qualité paysagère du cadre urbain et engendrent des répercussions positives sur la qualité de vie des usagers. Il apparaît désormais vital aux yeux de la SGP que les bâtisseurs entreprennent une réflexion poussée en ce sens.

Parallèlement, la SGP immobilier souhaite favoriser le bien-être et le confort des habitants en proposant une offre de qualité, diversifiée et à même d'apporter une réponse adaptée aux évolutions des besoins des habitants et des usagers en termes de taille, de statut d'occupation ou de localisation des logements.

Sur le site du projet de la gare de la Courneuve secteur Six Routes, la SGP immobilier entend développer un ensemble immobilier qui s'inscrit dans l'OAP sectorielle Six-Routes – Schramm au sein de laquelle l'EPT Plaine Commune et la SPL Plaine commune fixent d'importantes ambitions (paragraphe 2.1) et que la SGP immobilier entend compléter avec ses propres ambitions.

Les ambitions portées par Plaine Commune

Pour l'opération immobilière du secteur Six Routes, les candidats devront se référer à la **Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune** ("CQCN" - version 04/2024 – Annexe 2) et au **Cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales** ("CRUAPE" - version 09/2021 – Annexe 3). A noter que les éléments du CRUAPE et de la CQCN sont prescriptifs et doivent impérativement être respectés par le titulaire du marché.

Les ambitions portées par la SGP immobilier

Dans un souci de clarté, les ambitions communes portées par l'EPT Plaine commune et la SPL Plaine commune développement n'ont pas été retranscrites en doublon dans ce marché. Ainsi, les ambitions portées par SGP immobilier décrites ci-dessous viennent en complément du CRUAPE de la ZAC des Six routes qui devra être respecté en tout point pour le projet immobilier.

En complément du CRAUPE, la SGP immobilier a défini des objectifs environnementaux et sociaux pour ce projet immobilier, ils sont ainsi développés :

Objectif 1 : Décarboner la construction

A minima 35kg/m² SDP de matériaux biosourcés

100% du bois est certifié PEFC/FSC

Afin de soutenir la démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre menée par la France à travers son plan climat, la Société des Grands projet et SGP immobilier a la volonté de contribuer activement au développement des filières de construction bas carbone.

Ainsi, la SGP s'est engagée, à travers la signature du Pacte Bois Biosourcés porté par l'interprofession des acteurs franciliens de la forêt et du bois (FiBois), au côté d'autres grands opérateurs de l'immobilier et de l'aménagement d'Ile-de-France, à promouvoir l'utilisation de matériaux biosourcés dans la construction.

Cet engagement porté à l'échelle de tous les projets SGP, se traduit à l'échelle de l'opération immobilière Six Routes secteur gare, en l'intégration dans chaque lot d'à minima 35kg/m² SDP de matériaux biosourcés.

Une attention pourra également portée sur l'intégration de matériaux géosourcés décarbonés tels que la terre crue.

Objectif 2 : Sobriété énergétique et approche bas carbone

La stratégie de sobriété énergétique et carbone visée sur l'opération s'inscrit dans les objectifs de la nouvelle réglementation thermique RE2020 et vise l'atteinte d'un niveau plus ambitieux que celui actuellement en vigueur.

La démarché de performance énergétique posera sur les objectifs suivants

- **Sobriété** : réduction draconienne des besoins en énergie par la conception bioclimatique passive et par une enveloppe thermique performante
- **Efficacité** : choix de systèmes et d'installation performants et traitement systématique de toutes les « pertes » de chaleur grâce à la mise en œuvre de dispositifs de récupération.
- **Recours aux énergies renouvelables et locales** en assurant le raccordement au réseau de chaleur existant sur la ZAC 6 Routes.

Pour ce qui concerne la construction, le recours aux matériaux biosourcés et géo-sourcés est une réponse efficace à la réduction des émissions carbone. A cela s'ajoutent d'autres critères : la question des ressources épuisables et de l'impact environnemental (choix de matériaux locaux, recyclables ou recyclés, bFrance certifié...) mais aussi la durée de vie, l'adaptabilité, les conditions d'entretien des matériaux...

Pour respecter ces objectifs, le titulaire cherchera à atteindre l'obtention du niveau de performance suivant :

- Bbio < Bbio max RE2020 -15%
- Cep < Cep max RE2020 -10%
- Ic énergie : respect du seuil prévu pour 2025
- Ic construction : respect du seuil prévu pour 2028

Objectif 3 : Maîtriser le confort thermique intérieur

Une conception des bâtiments permettant une température intérieure optimale.

Sans recours à un système de climatisation actif, viser un temps de surchauffe (température ressentie < 28°C selon fichier météo 2050 eq. Scénario GIEC RCP 8,5) maximum de 3% des heures d'occupation annuelle du bâtiment pour les bâtiments de logements.

La garantie du confort thermique tout au long de l'année se trouve complexifiée par la nécessité d'atteindre deux objectifs opposés : poursuivre l'optimisation des performances thermiques face aux périodes de froid en hiver et minimiser l'impact des épisodes caniculaires d'été sur le confort intérieur. Il apparaît important que les projections météorologiques envisagées par les scientifiques à horizon 2050 soient intégrées dès la conception du projet afin de permettre l'anticipation des changements climatiques à venir.

La conception bioclimatique des volumes bâtis (épaisseurs des bâtiments, épannelages/orientations, conception des façades, etc.) permettra d'assurer les conditions de solarisation en hiver et mi-saison, l'accès à la lumière naturelle et la réalisation d'une ventilation naturelle traversante nécessaires à l'atteinte du confort thermique et visuel pour l'ensemble du programme.

Objectif 4 : Coefficient de biotope par surface

Maximiser le CBS sur le projet afin d'obtenir l'objectif un CBS de 0,28.

Une intensification de la présence de la nature à l'échelle de chaque projet immobilier doit contribuer à pallier, au moins en partie, l'insuffisance d'espaces verts en Ile-de-France. Les projets immobiliers de la Société des Grands projets et de SGP immobilier doivent être les vecteurs d'une nouvelle étape de la relation entre urbanité et paysage. En favorisant une végétalisation qualitative, les projets doivent créer des milieux propices au développement de la faune locale pour améliorer le bien-être des habitants du territoire.

C'est pourquoi la SGP immobilier souhaite fixer un objectif de 0.28 de CBS à l'échelle du bâtiment.

SGP Immobilier

Tableau des coefficients appliqués par type de surface.		Hauteur du substrat/nombre de strates	Coefficient
Toiture	Non végétalisée	0	0
	Végétalisée extensive	< 10 cm	0
	Végétalisée semi-intensive	de 10 à 20 cm	0,2
		de 20 à 30 cm	0,4
	Végétalisée intensive	> 30 cm	0,5
Façade végétalisée	Plantes grimpantes, mur végétal, mobilier de plantation	n.c.	0,2
Espaces extérieurs	Imperméable: dalles, asphalte, béton, piscine	n.c.	0
	Semi-perméable: pavés joints sable, stabilisé, platelage bois, dalles alvéolaires engazonnées, gravier	n.c.	0,1
	Espace vert sur dalle: tout type de végétation hors gazon et mousse	de 30 à 80 cm de terre/2 strates végétales	0,5
		80 cm sans connexion avec la pleine terre (hors gazon et mousse)	0,6
		> 80 cm connexion avec la pleine terre (hors gazon et mousse)	0,7
		principalement engazonné	0,7
		2 strates végétales non arborées	0,8
	Jardin en pleine terre	2 strates végétales dont une arborée	0,9
		3 strates/noue paysagère	1

Tableau de calcul du CBS

Dans le cadre du projet immobilier, d'autres objectifs peuvent aussi être envisagés :

Objectif 5 : Responsabilité sociale des entreprises

A minima 20% du montant total des marchés seront réservés aux PME.

La réalisation du projet immobilier sera l'occasion de favoriser l'emploi et l'insertion de personnes éloignées du marché du travail et de solliciter des entreprises locales via l'embauche directe ou en réservant tout ou partie des marchés à des structures de l'insertion par l'activité économique (SIAE).

La SGP et SGP immobilier se fixent comme objectif de réserver au minimum 20% du montant total des marchés aux PME au sens de la recommandation de la Commission européenne n° 2003/361/CE du 6 mai 2003.

La SGP immobilier est aussi ouverte à des pistes d'innovations sociales. Cela peut se traduire par le développement de partenariats de proximité avec les acteurs économiques et le soutien aux commerces locaux. Ou encore par des initiatives de participation citoyenne, d'information et de communication avec les riverains et les parties prenantes.

La SGP immobilier souhaite suivre l'avancement des engagements RSE des entreprises en partenariat avec les acteurs économiques et de l'emploi locaux.

Objectif 6 : Commissionnement énergétique

Mise en place d'un commissionnement énergétique en phase conception, en phase chantier et lorsque c'est possible, en phase exploitation

Afin d'assurer la performance des constructions et la réduction des besoins énergétiques, la SGP immobilier souhaite que toutes les opérations soient soumises à une démarche de commissionnement. Un plan de commissionnement sera réalisé en phase conception, en phase chantier et lorsque c'est possible, en phase exploitation (équipement de chauffage commun à l'immeuble) pendant une période de 2 ans après la réception. En complément, un accompagnement aux écogestes sera proposé aux utilisateurs.

Objectif 7 : Commissionnement en eau

Mise en place d'un commissionnement en eau en phase conception, en phase chantier et en phase exploitation notamment en accompagnant les usagers dans leur pratique.

Afin de préserver la consommation d'eau et d'assurer la performance des constructions, la SGP immobilier privilégie les conceptions intégrant les solutions de collecte des eaux de pluie et le recyclage des eaux grises et encourage l'utilisation d'appareils et de dispositifs sanitaires efficaces dans l'utilisation des ressources hydriques.

En plus de la planification des relevés pour un meilleur suivi en phase exploitation.

La SGP immobilier souhaite qu'un accompagnement aux écogestes soit proposé aux usagers dans leurs pratiques d'utilisation de l'eau. A l'échelle de l'immeuble, un commissionnement sera effectué pendant deux ans après livraison de l'opération. Cela consiste en un relevé de compteur de l'immeuble biannuel et un accompagnement dans la maîtrise des consommations.

En phase travaux, la SGP immobilier propose d'interroger systématiquement les entreprises candidates sur les moyens de traitement des eaux avant rejet et de gestion de l'eau en circuit fermé avec des mesures pour la limitation de la consommation et la réutilisation des eaux notamment pour les besoins du chantier.

Objectif 8 : Bois Français

Minimum 30% du bois utilisé garanti de France métropolitaine.

Dans le cadre de l'engagement Fibois pris par la Société des Grands Projets que souhaite appliquer SGP immobilier, il est souhaité que 30 % du bois utilisé pour la construction des projets soit garanti de France métropolitaine (essences françaises transformées en France). En complément, le recours au bois européen est toujours à privilégier et l'utilisation de bois d'origine exotique et boréale est à limiter au maximum.

Objectif 9 : Labellisation

Obtention du label NF Habitat HQE

Objectif 10 : Démonstrateur bois feuillus

Utilisation d'éléments de construction en bois feuillu dans les projets.

Dans les projets immobiliers en construction bois, l'essence d'arbre résineux est plus exploitée que l'essence d'arbre feuillu, alors que cette dernière représente 2/3 des forêts françaises. Afin de valoriser la filière locale qui se compose principalement de bois feuillu, la SGP immobilier souhaite favoriser l'utilisation des éléments de construction en bois feuillu dans les projets.

Objectif 11 : Economie circulaire et préservation de la ressource (en phase réalisation)

1% du montant travaux dédiés à la mise en œuvre de produits issus du réemploi et/ou de la réutilisation,

Des éléments constructifs issus d'une filière locale (réemploi, recyclage et valorisation) conformément aux objectifs de la Société des Grands Projets et que souhaitent appliquer SGP immobilier en termes d'approvisionnements,

Une gestion des déchets du chantier en respectant la hiérarchie des pratiques de traitement conformément aux objectifs de la Société des Grands Projets et que souhaitent appliquer SGP immobilier en termes de valorisation des déchets,

Réalisation d'un bilan permettant de mesurer le niveau de performance atteint, notamment à travers le suivi des indicateurs de la solution Circulence® Conception. (Document de présentation fourni en données d'entrées)

SGP Immobilier

La Société des Grand projets et SGP immobilier s'appuient sur le principe de l'économie circulaire comme un levier important pour l'atteinte de ses objectifs de décarbonation et d'économie des ressources. A ce titre, elles encouragent le recours aux matériaux alternatifs (issus du réemploi, de la réutilisation et du recyclage) sur l'ensemble des approvisionnements du chantier.

Ainsi, la SGP immobilier vise une circularité forte à travers une série d'objectifs traitant des différents aspects de l'économie circulaire depuis la conception jusqu'à l'exploitation.

Dès les phases amont, la SGP immobilier vise une conception des bâtiments axée sur l'adaptabilité. L'indicateur *i_flex* proposée dans la solution Circulence® propose les aspects de conception à traiter pour une meilleure adaptabilité des bâtiments.

En termes d'approvisionnements circulaires, la SGP immobilier souhaite dédier 1% du montant des constructions/rénovations à la mise en œuvre de produits issus du réemploi et/ou de la réutilisation.

De plus, lors de la production des bâtiments, un minimum d'éléments constructifs (briques, revêtements de sol, équipements, etc.) peuvent être issus d'une filière locale de valorisation des déchets ou d'une filière locale de production conformément aux objectifs de la SGP et que souhaitent appliquer SGP immobilier en termes d'approvisionnements circulaires.

1. 10 postes au choix	10%
2. Bâtiment préfabriqué	20%
3. Mobilier	20%
4. 10 autres postes au choix, hors éléments métalliques	30%
5. Matériaux de remblai	90%

Objectifs de la SGP immobilier en termes d'approvisionnements circulaires.

En outre, il sera proposé de :

1- Intégrer à minima 10 % de matériaux de réemploi ou issus de la réutilisation, sur la masse totale, sur 10 postes au choix du titulaire ;

2- Choisir des matériaux intégrant à minima 20% de matière issue du recyclage, sur le mobilier et sur tous les bâtiments préfabriqués et bâtiments modulaires (en ligne avec les ambitions du décret n° 2021-254 du 9 mars 2021) ;

3- Choisir 10 autres postes (hors éléments métalliques) qui devront comprendre à minima 30% de matière recyclée sur leur masse totale ;

4- Les matériaux de remblai devront être issus à plus de 90% de filière de valorisation sur leur masse totale.

Par ailleurs, pour prolonger la durée de vie des produits et des matériaux, une gestion circulaire des déchets du chantier est préconisée, en privilégiant dans l'ordre le réemploi, la réutilisation, le recyclage, la valorisation énergétique et en dernier recours l'élimination ultime. Ce principe d'une gestion hiérarchisée des déchets s'appuie concomitamment sur les solutions de proximité, pour limiter les nuisances du chantier.

Catégorie (selon R. 543-289 du Code de l'environnement)	Réemploi ou prépara- tion pour réutilisation	Recyclage	Valorisation (y compris remblayage)
Catégorie 1 Constitués majoritairement en masse de minéraux ne contenant ni verre, ni laines minérales ou plâtre	5%	45%	90%

Catégorie 2	5%	45%	57%
Autres produits et matériaux de construction, hors métaux			

Objectifs de la SGP en termes de valorisation des déchets.

En termes d'éco-conception et de consommation responsable, la SGP immobilier privilégie le recours aux matériaux et équipements éco-conçus dont les performances relatives aux contenus en matière recyclée et renouvelable, la démontabilité, la réemployabilité et la recyclabilité sont démontrés. L'indicateur i_Appro proposé dans la solution Circulence® adossée au référentiel Ecoscale du CSTB, propose des aspects de conception à traiter pour une meilleure durabilité des approvisionnements.

Toutes ces actions devront faire l'objet d'un bilan afin de mesurer le niveau de performance atteint en termes de valorisation des déchets de chantier (en % de déchets produits), ressources naturelles préservées (en tonnes) et en approvisionnements circulaires et biosourcés (en tonnes et % du montant des travaux).

Objectif 12 : Réduire et valoriser les déchets : trier et recycler (en phase exploitation)

Voir les éléments listés ci-dessous :

La SGP immobilier souhaite dimensionner les locaux déchets pour prendre en compte la gestion quotidienne des flux suivants : biodéchets, recyclage, verre et ordures ménagères résiduelles et ainsi améliorer le confort utilisateur. Cette ambition se traduit par les caractéristiques techniques suivantes :

- Un dimensionnement du local déchet de :
 - Surface $\geq 8\text{m}^2 + (0,09\text{m}^2 \times \text{nombre d'habitants})$.
 - Porte : 1m de large pour laisser passer les bacs.
- Dans les logements, la SGP souhaite prévoir :
 - Un espace de tri au sol de minimum $0,4\text{m}^2$ et assimilable à un élément de cuisine.
 - Une surface dédiée au stockage dans chaque cuisine avec un équipement spécifique pour le compostage des biodéchets ($0,4\text{m}^2$ par cuisine).
- L'installation d'un composteur collectif en 3 bacs pourra être prévue. Un référent (règlement de copropriété) assurera la gérance, le mode d'exploitation et d'entretien du dispositif. La mise en place d'un jardin partager pourra permettre la valorisation du compost produit sur site. En cas de contrainte spatiale, il faudra anticiper la collecte des biodéchets par un prestataire extérieur.

Objectif 13 : Qualité de l'air intérieur

Amélioration de la qualité de l'air intérieur

La qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments dépend des matériaux, équipements et des finitions installées. Les matériaux et revêtements mis en œuvre à l'intérieur du bâtiment seront à faibles contenu ou émission afin de limiter les sources de polluants :

- Taux de Composés organiques volatils (COV) $\leq 5\text{g/l}$
- Fibres
- Particules allergisantes
- Produits toxiques en situation normale et accidentelle (incendie).

Les revêtements, peintures, menuiseries extérieures et les produits d'isolations seront étiquetés A+ pour les COV et les formaldéhydes et les adhésifs, joints, enduits labellisés Ecodecode EC1+

La SGP immobilier souhaite un accompagnement des usagers par un livret utilisateur qui listera les bonnes pratiques concernant la qualité de l'air intérieur et les sensibilisera au maintien de la qualité de l'air à travers la ventilation, le choix des produits d'entretien et des mobiliers ayant un impact sur la qualité de l'air intérieur.

Objectif 14 : Construction hors site

Utilisation des méthodes de construction hors-site et atteinte du niveau "Performant" tel que décrit dans le référentiel de la construction hors-site (Annexe 4)

Le recours à la construction hors-site consiste à déplacer une partie de la construction hors des limites du chantier, en produisant en usine ou en atelier des composants constructifs non structurels ou structurels linéaires, plans ou volumétriques. Cela implique d'intégrer dans la conception du bâtiment des éléments répétitifs standardisés allant de modules 3D (comme des salles de bain complètes) à des composants structurels simples comme des escaliers, des poutres ou des dalles de béton. Ces éléments seront ensuite produits hors du site, en usine ou en atelier, avant d'être assemblés sur le chantier.

Le recours à cette méthode ne se limite pas à la préfabrication de certains éléments en usine, mais nécessite de faire évoluer la manière de concevoir un bâtiment pour atteindre les impacts environnementaux recherchés.

Cela passe notamment par :

Un travail de conception collaboratif en amont du projet avec les filières industrielles expertes et les architectes pour adapter et optimiser les trames aux matériaux choisis

Une démarche d'optimisation des matériaux utilisés et des procédés constructifs

Une approche multi-matériaux, alliant matériaux biosourcés et béton est à privilégier

Un niveau de détail plus élevé en phase de conception (en s'appuyant notamment sur le BIM)

[Conformément aux objectifs fixés dans la charte pour encourager le recours à la construction hors-site], la SGP immobilier souhaite qu'un niveau "performant" de construction hors-site soit atteint pour cette opération, soit :

35% du cout travaux dédié à la construction-hors site (part minimale du coût travaux dédiée à la fourniture de produits hors site et à leur transport puis montage sur chantier, rapporté au coût travaux hors VRD, EV, INFRA, ALEAS)

IC construction seuil RE 2028

Une distance moyenne maîtrisée entre site de chantier et site industriel inférieure ou égale à 450km

Dans le cas de cette opération, une attention particulière sera portée à l'optimisation de la logistique sur le chantier en espace contraint.

En ayant recours à la construction hors-site, l'objectif poursuivi est de :

Améliorer l'acceptabilité des chantiers via la limitation des nuisances vis-à-vis des riverains (rapidité du chantier, limitation des bruits et poussières)

Economiser les matériaux, l'énergie, les ressources via une conception optimisée et la construction d'éléments en atelier ou en usine,

Garantir une meilleure performance énergétique des bâtiments grâce à une plus grande précision des constructions (limitation des déperditions énergétiques entre éléments assemblés en atelier).

Encourager le recours aux matériaux biosourcés et géo-sourcés, et limiter la consommation d'eau via le développement des filières sèches et technologies d'assemblages,

Relancer l'attractivité du secteur du bâtiment en renforçant la professionnalisation des filières et en améliorant les conditions de travail (sécurité, pénibilité, évolutivité professionnelle, etc.) et construire une filière locale, d'avenir et d'excellence pour les compagnons et ouvriers.

Objectif 15 : Intégration d'une œuvre d'art

SGP Immobilier souhaite amplifier une démarche volontaire dans le champs artistique et culturel, par le déploiement d'un programme de commandes artistiques pérennes sur le principe de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre ».

C'est un engagement sociétal fort de diffuser l'art dans la ville par la création systématique et obligatoire d'une œuvre d'art en lien avec chaque nouvel immeuble construit sur le foncier de la SGP, qui témoigne de :

- La volonté de renforcer la qualité du cadre bâti pour les habitants et usagers du quartier ;
- Permettre au plus grand nombre d'avoir accès à l'art ;
- Soutenir les artistes et créateurs contemporains.

Une grande attention sera portée à ce que chaque œuvre d'art soit intégrée dans le projet, en dialogue avec son architecture et visible par le plus grand nombre depuis l'espace public.

3. Objet du marché

3.1. Les missions confiées au titulaire du marché

Le présent marché a pour objet la conception et le suivi de l'exécution des travaux du projet immobilier situé en surplomb de la gare de la Courneuve six Routes.

Les missions objet du marché sont les suivantes et sont forfaitaires :

Sigle	Intitulé
ESQ	Etudes en phase Esquisse
APS	Etudes en phase Avant-projet sommaire
APD	Etudes en phase Avant-projet définitif (y compris permis de construire)
PRO	Etudes en phase Projet
ACT	Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des travaux
VISA	Visa des études d'exécution et de synthèse
DET	Direction de l'exécution des contrats et des travaux
AOR	Assistance au Maître de l'Ouvrage lors des opérations de réception et pendant la Période de garantie de parfait achèvement
Méthodes	Mission méthodes et ordonnancement, pilotage et Coordination

D'autres missions seront établies sur la base de bon de commande :

Sigle	Intitulé
MAJ	Etudes de faisabilité de mises à jour de programme

Le contenu des éléments du marché est conforme aux dispositions de l'article R.2431-4 du Code de la Commande Publique.

3.2. Le contenu des missions

3.2.1 La phase esquisse

Dans le cadre de sa mission ESQ, le titulaire, lauréat du marché, est tenu de mener ses études pour intégrer les observations formulées par le représentant du maître d'ouvrage, au stade du lancement du marché. Cette mise au point intègre la mise à jour de l'ensemble des documents préalablement remis.

Il établit les plans des différents niveaux et, éventuellement, certains détails et croquis permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/500ème avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/200^{ème}.

Cette phase comprend, des réunions de concertation avec le représentant du maître d'ouvrage et ses partenaires afin de mettre au point les documents.

Livrables :

- Une notice explicative sur le parti architectural et les solutions techniques proposées ainsi que sur les matériaux de façade et de toiture ;
- Une note sur la compatibilité du projet avec l'enveloppe financière ;
- Une note sur la compatibilité du projet avec l'infrastructure ;
- Une note sur les documents d'urbanisme en vigueur de la ville et les principales prescriptions (capacité de construction, hauteur, surface de plancher, nombre de parking, surface de pleine terre, ...)
- Des croquis d'ambiance,
- Un plan masse,
- Les plans de niveaux les plus significatifs établis au 1/500 avec éventuellement certains détails significatifs au 1/200,
- Une expression volumétrique de l'ensemble avec les plans de façade les plus significatifs établis au 1/200 et une perspective d'étude significative,
- Des plans de cellules au 1/200 des principaux types de logements,
- Un décompte sous forme d'un tableau des surfaces habitables, annexe et de plancher,

Les études d'avant-projet se composent des phases Avant-Projet Sommaire et Avant-Projet Définitif.

3.2.2 La phase Avant-projet Sommaire :

Le groupement de maîtrise d'œuvre précise la conception générale en plan et en volume, propose les dispositions architecturales qui lui semblent les mieux à même de répondre au programme. Il arrête les dimensions principales de l'ouvrage ainsi que son aspect général, intérieur et extérieur, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement.

Le projet devra s'inscrire dans l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux fournis par le maître d'ouvrage dans le cadre du marché.

Dans le cadre de ces études d'APS, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage, les partenaires (collectivités, aménageur, ...) où seront présentées et expliquées les options architecturales, techniques et économiques proposées. En complément de ces réunions, des rencontres sont à prévoir avec les services instructeurs, en préparation des dossiers réglementaires liés à l'obtention du permis de construire.

Les études APS permettent, le cas échéant, de proposer certaines mises au point du programme de l'opération ou études complémentaires. Le niveau de définition correspond à des plans établis au 1/200, avec certains détails significatifs au 1/100.

Les études d'avant-projet sommaire ont pour objet de :

- Présenter les dispositions générales techniques envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre ;
- Définir les principes constructifs de fondation pour la partie en pleine terre et de structure en surplomb de la gare, ainsi que leur dimensionnement indicatif ;
- Déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme
- Vérifier la bonne compatibilité entre le projet immobilier et la gare au regard du cahier des contraintes exportées ;
- Indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ;
- Etablir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées ;
- Réaliser une enquête auprès des concessionnaires ;
- Examiner les possibilités et contraintes de raccordement aux différents réseaux,
- Prendre en compte, dans ses études, les règles de sécurité, tant pour la phase de réalisation de l'ouvrage que, par la suite, pour la maintenance et l'entretien de cet ouvrage ;
- Transmettre au coordonnateur de sécurité le dossier APS et faire vérifier qu'aucune de ses propositions n'est contraire à la réglementation relative à la sécurité et à la protection de la santé ;
- Transmettre au bureau de contrôle le dossier APS et assurer la prise en compte de ses avis ;

Livrables :

- Note de présentation de l'avant-projet justifiant le parti retenu ;
- Les solutions possibles et explications du choix retenu concernant le parti architectural ;
- Formalisation graphique de la solution préconisée sous forme de plans, perspectives, coupes et élévations à l'échelle de 1/200 avec certains détails significatifs au 1/100 ;
- Tableau des surfaces par ensemble fonctionnel ;
- Notice descriptive sommaire (volumes intérieurs, aspects extérieurs, traitement des abords) ;
- Notice explicative des dispositions et performances techniques proposées (notamment sur le volet performance énergétique) ;
- Etude de structure comprenant en compte les interfaces techniques entre la gare et le projet immobilier ;
- Un rapport de synthèse sur l'acoustique du projet (si applicable suivant cibles de la certification).
- Une notice environnementale
- Indication d'un délai global de réalisation de l'opération comprenant, le cas échéant, un phasage par tranches techniques ou fonctionnelles ;
- Estimation du coût prévisionnel des travaux décomposée en lots séparés, elle doit rester globalement dans le montant de travaux (objectif) fixés par le maître d'ouvrage. Sinon, des solutions et/ou des arbitrages doivent être proposés en conséquence. Les taux de TVA applicables doivent être indiqués. ;
- Le titulaire rédige le compte-rendu des réunions auxquelles il participe.

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

3.2.3 La phase Avant-projet définitif :

La phase avant-projet définitif se décompose en deux temps :

Le permis de construire et plus globalement tout autorisation d'urbanisme relative au projet immobilier

Elaboration des pièces nécessaires aux autorisations d'urbanisme et en particulier le permis de construire sur la base du projet élaboré en phase APS validé par le maître d'ouvrage.

Sur la base des documents précités, de l'avant-projet simplifié, le maître d'œuvre préparera un dossier, ci-après « Livrable Permis de Construire ». Ce Livrable Permis de Construire, sans être exhaustif, comprendra les pièces réglementaires à la constitution du dossier ainsi que des pièces complémentaires demandées par la Maîtrise d'Ouvrage :

Le Titulaire rend compte au Maître d'ouvrage de toutes ses démarches et de ses réponses aux demandes de l'administration au fur et à mesure. Il assiste le Maître d'ouvrage, sans pouvoir réclamer de rémunération complémentaire à ce titre, dans toutes les réunions d'information des riverains et établit tout document permettant de présenter le Projet.

La prestation du Titulaire s'étend à la confection, au dépôt de toutes pièces complémentaires et/ou modificatives nécessaires et à la fourniture de tous les documents utiles pour son obtention, ainsi que pour la défense du permis de construire en cas de recours des tiers et ne pourra réclamer aucune rémunération complémentaire à ce titre.

L'élaboration de permis modificatifs ne donnera pas lieu à rémunération complémentaire du Titulaire :

- Si ces demandes de permis modificatifs trouvent leur origine dans une faute, une omission de ce dernier, ou une absence de prise en compte de la réglementation applicable au jour du dépôt, de la situation du Projet et de son environnement par le Titulaire ;
- Pour le dépôt du permis de récolement (dit permis balai) déjà prévu dans la rémunération du Titulaire.
- Si la modification du Projet n'entraîne pas une modification substantielle des plans. A titre d'exemple ne seront pas considérées comme une modification substantielle, toute modification de répartition des surfaces, tout ajout d'un local ou modification de son affectation dès lors que ces modifications n'entraînent pas de modification de la surface de plancher autorisée supérieure ou inférieure à 3%.
- Si ces modifications sont expressément demandées au titre d'attendus ou d'arrêtés à l'autorisation d'urbanisme.

Livrable permis de construire :

SGP Immobilier

L'ensemble des pièces du permis de construire ou du ou des permis de construire modificatifs permettant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et plus spécifiquement :

Documents Ecrits :

- Notice architecturale et paysagère avec le descriptif sommaire du mode constructif et des choix matériaux de façade retenus (PC4 : pièce réglementaire) ;
- Un tableau des surfaces d'ouvertures en façade et ratio sur surfaces vitrées/SHA ;
- Une notice de sécurité (incendie, évacuation) ;
- Une notice accessibilité ;
- Un tableau de surface par logement et global (SHAB, Surface Annexe détaillée, SDP, SU...), nombre de logements, parkings ;

Documents Graphiques :

- Plan de situation au 1/2000 ;
- Plan masse au 1/500 ou 1/200 avec légendes (nature des sols) et comprenant la position des réseaux et des coffrets concessionnaires ;
- Plans de tous les niveaux au 1/100 intégrant les aménagements et équipements intérieurs ;
- Coupes et façades avec légendes des matériaux, y compris la représentation graphique de tous les éléments visibles (Descente EP, raccord ZAG, coffret de raccordement etc...) au 1/200 ;
- Un plan des façades et coupes transversales sur la hauteur des bâtiments au 1/100 ;
- Un plan de toiture / couverture au 1/100 ;
- Des plans de coupes, élévations, de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle de 1/100 avec les détails significatifs au 1/50 (2 cm/m) ;
- Les perspectives : document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que les traitements des accès et du terrain. L'architecte veillera à choisir soigneusement les angles de vue et les rendus les plus adaptés en les faisant valider au préalable par la Maîtrise d'Ouvrage. L'architecte proposera autant de perspectives que nécessaire pour justifier de la bonne insertion du projet.

Les études APD :

Les études d'avant-projet définitif (APD), fondées sur la solution d'ensemble retenue à l'issue des études d'avant-projet sommaire (APS) approuvées par le maître de l'ouvrage et conformément aux pièces du permis de construire ont pour objet de :

- Vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène, la sécurité, en terme acoustique et sécurité incendie ;
- Arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions du projet immobilier, ainsi que son aspect ;
- Définir les matériaux ;
- Justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les interfaces entre la gare et le projet immobilier ;
- Etablir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
- Dans le cadre de ces études d'APD, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies, au fur et à mesure, des explications sur les solutions architecturales, techniques et économiques proposées.

Livrables :

- Formalisation graphique de l'APD proposé sous forme de plans, coupes, élévations, du bâtiment et de ses abords extérieurs à l'échelle de 1/100 (1cm/m) avec certains détails au 1/50 (2 cm/m) ;
- Plans de principes de structure et leur prédimensionnement ; tracés unifilaires de réseaux et terminaux sur des zones types à l'échelle de 1/100 (chauffage, ventilation, plomberie, électricité, etc.) ;
- Tracés de principe des réseaux extérieurs (1/100) ;
- Tableau des surfaces détaillées ;
- Descriptif détaillé des principes constructifs de fondations et de structures en prenant en compte les interfaces structurelles avec la gare ;
- Notice descriptive précisant les matériaux ;
- Descriptif détaillé des solutions techniques retenues et notamment des installations techniques ;
- Notice environnementale comprenant l'ensemble des livrables détaillés dans les annexes environnementales ;
- Calcul du débit de fuite des EP et volume de rétention nécessaire sur la parcelle le cas échéant ;

- Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée en lots séparés ;
- Le titulaire rédige le compte-rendu des réunions auxquelles il participe.

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

3.2.4 Etudes PRO :

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 devront prendre en compte les observations formulées par le Contrôleur Technique, le Coordonnateur SPS et les attendus du PC et PCM.

Les études de projet ont pour objet de :

- Analyser les conséquences de l'arrêté de permis de construire et prendre en charge les modifications requises ;
- Concevoir et présenter au contrôleur technique les différentes spécifications et dimensionnements pour vérification ;
- Préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux ainsi que les conditions de leur mise en œuvre ;
- Déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et, en fonction du mode de dévolution des travaux ;
- Définir les contraintes et l'organisation des travaux de l'ouvrage en coordination avec l'OPC de la gare et de la ZAC ;
- Décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;
- Etablir un coût prévisionnel des travaux décomposés par lots séparés, sur la base d'un avant métré ;
- Permettre au maître d'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage ;
- Déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage et établir le calendrier d'exécution des travaux, en prenant en compte les différentes phases liées aux mises en service des fluides (Electricité, Gaz, Eau, Téléphonie, Fibre, Réseau de chaleur).

Le dossier PRO remis au maître d'ouvrage intègre tous les documents indispensables à la compréhension du projet dans son ensemble.

Livrables :

Documents graphiques :

- Formalisation graphique du projet sous forme de plans, coupes et élévations de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle de 1/50, incluant les repérages des faux plafonds, les revêtements de sols, les cloisonnements, les portes et tous ouvrages de second œuvre, avec tous les détails significatifs de conception architecturale à une échelle variant de 1/20 à 1/2 ;
- Plans de fondations et ouvrages d'infrastructure (y compris ouvrages fluviaux), incluant axes, trames, joints de dilatation, terrassements généraux, tracés des canalisations enterrées avec principaux diamètres, dimensionnement et niveaux du 1/100 au 1/50 des fondations superficielles et profondes (ouvrages principaux) ;
- Plans de structure, incluant axes, trames, joints de dilatation, plans des différents niveaux du 1/100 au 1/50 avec positionnement, dimensionnements principaux ;
- Réservations importantes affectant les ouvrages de structure. Surcharges d'exploitation et charges à supporter par la structure pour les principaux ouvrages, besoins principaux en fluides ;
- Plans des réseaux extérieurs et des voiries sur fond de plan de masse ;
- Plans de chauffage, climatisation et plomberie sanitaire, intégrant schémas généraux, bilan de puissance, tracés unifilaires des principaux réseaux et implantation des terminaux au 1/100 ;
- Plans d'électricité, courants forts et courants faibles, incluant schémas généraux de distribution, bilan de puissances, tracés des principaux chemins de câbles, implantation des principaux tableaux et appareillages au 1/100 ;
- En tant que de besoins, coupes de coordination spatiale pour l'implantation des réseaux de fluides ;
- Plans généraux des VRD avec tracé sur plan masse des principaux réseaux avec diamètres et niveaux principaux ;
- Positionnement, dimensionnement, ventilation et équipements principaux des locaux techniques ;

- Plans des dispositions générales de sécurité (compartimentage, dégagements, issues de secours, etc.) ;
- Plan de principe d'installation et d'accès de chantier.

Documents écrits :

Le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) relatifs aux travaux comprenant entre autres :

- La décomposition de l'ouvrage en lots définis avec précision ainsi que la liste des options envisagées,
 - La rédaction des modalités de fonctionnement pour la réalisation d'un chantier propre et à faibles nuisances suivant le cahier des charges spécifique fourni par le maître d'ouvrage),
 - Un descriptif détaillé de chaque lot (avec mention des caractéristiques fonctionnelles, dimensionnelles et de position de tous les éléments de l'ouvrage, ainsi que les prescriptions techniques correspondante),
 - La liste des auto-contrôles qui seront exigés,
 - Les informations sur l'occupation du sous-sol (câbles, canalisations ou autres ouvrages souterrains que l'entreprise doit s'attendre à trouver),
 - Selon le lot, un descriptif détaillé des actions à mener auprès des concessionnaires.
 - Présentation du coût prévisionnel des travaux décomposée par corps d'état et de l'avant-métré sur la base duquel il a été établi ;
- Les notes de calculs dont notamment :
 - L'étude de structure prenant en compte les interfaces avec la gare ;
 - L'étude d'assainissement,
- Mise à jour de la simulation thermique dynamique,
 - Un mémoire de synthèse comprenant :
 - Les éléments de réponse aux éventuelles observations et réserves formulées lors de l'instruction du permis de construire et aux éventuels recours,
 - Les éléments de réponse aux éventuelles observations et réserves formulées par le contrôleur technique et le coordonnateur SPS,
 - Les commentaires éventuels justifiant le respect des dispositions réglementaires et des servitudes, les choix techniques et les propositions de variantes,
 - La synthèse de l'enquête auprès des différents services publics ou privés concernés (GDF-EDF - France Télécom - Compagnie des Eaux - Câblo-opérateur - assainissement - La Poste ...).
 - Calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, décomposés par lots ou corps d'état, qui sera joint au DCE et précisant notamment les dates de réunion préparatoire de chantier, les réunions concessionnaires, la date de présentation du prototype de façade ou témoins, date de mise en service des fluides, les OPR et la date de livraison, cette liste n'étant pas exhaustive.
 - La notice environnementale mise à jour et complétée,

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

3.2.5 Elaboration plans de vente / location :

Le Titulaire élaborera, les plans des différents appartements, et des parties communes, ainsi que le cas échéant que tout autre document qui seraient remis aux futurs utilisateurs (locataires...) et annexés aux différents contrats que le Maître d'ouvrage pourra conclure avec les futurs utilisateurs.

Les plans de vente devront être réalisés sur un format électronique dont le fichier retenu est le format PDF.

L'attention du Titulaire est attirée sur la nécessité de dresser un document conforme à ce qui sera réalisé, à la destination finale du Projet, notamment en intégrant toutes les contraintes techniques, poutres, descentes, gaines, relevés d'étanchéité des terrasses et balcons et ne mentionnant les hauteurs et niveaux, afin d'éviter toute réclamation des utilisateurs, une fois les travaux terminés.

Le Titulaire devra établir :

- Tous documents graphiques et rédactionnels décrivant le Projet ;
- Les perspectives, plans masse du Projet ;
- Les plans mentionnant l'implantation des équipements électriques et appareils de chauffage, faux plafonds, soffites, gaines, retombées de poutres, les différences de niveaux relatives entre les locaux privatifs et l'accès à leurs annexes (portes fenêtres, balcons, terrasses, jardins...), représentation des ventilations hautes parkings, pentes jardins...

Le Titulaire devra travailler en bonne intelligence avec le prestataire qui serait désigné par le Maître d'ouvrage afin de lui transmettre les documents qu'il aura élaborés.

Ces plans de vente / location seront à mettre à jour après passage du géomètre suite à l'achèvement des cloisons.

3.2.6 Assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT)

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 de :

Préparer la consultation des entreprises de manière 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 le maître 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, s'il y a lieu, la sélection des candidats et analyser les candidatures obtenues ;

Analyser les offres des entreprises, s'il y a lieu les variantes 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 le coût prévisionnel des travaux ;

Préparer les mises au point nécessaires pour permettre la passation du ou des contrats de travaux par le maître d'ouvrage.

Livrables :

Le DCE est élaboré en fonction des options prises par le maître d'ouvrage pour le mode de dévolution des marchés de travaux.

Dossier de consultation des entreprises :

Le maître d'œuvre :

- Propose au maître d'ouvrage des adaptations au cahier des clauses administratives particulières (CCAP), de l'acte d'engagement et du règlement de la consultation, fournis par le maître d'ouvrage, qui lui semblent nécessaires pour tenir compte des particularités de l'opération ;
- Etablit la liste des pièces écrites et graphiques nécessaires à la consultation des entreprises, qu'il a élaborées ou qui ont été fournies par le maître d'ouvrage et compilées par le maître d'œuvre ; Notamment le plan général de coordination (PGC), le rapport initial du contrôleur technique, les études de sondages des sols, les diagnostics divers, les prescriptions des concessionnaires, etc. ; -Rédige le(s) cahier(s) des clauses techniques particulières (CCTP) si plusieurs lots ;
- Etablit la décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF) entièrement valorisé (prix et quantités) et /ou le bordereau des prix unitaires (BPU) et le cas échéant le détail des quantités estimatives (DQE) ;
- Fournit les pièces graphiques validées par le maître d'ouvrage lors de l'approbation du PRO.
- Proposition au maître d'ouvrage des critères de sélection et de qualification à insérer dans l'avis de publicité ;
- L'explicitation de chacune des prestations supplémentaires éventuelles PSE et sa justification technique ou économique, ainsi que son estimation financière donnée en plus ou en moins-value ;
- Etablissement d'un rapport d'analyse comparatif présentant les meilleures offres, pour chaque lot, dans un rapport détaillé, complété par un tableau comparatif des offres détaillant :
 - Les meilleures offres en rapport qualité/prix, conformément en tous points au dossier de consultation d'entreprises ;
 - Les solutions permettant de résorber l'éventuel dépassement des offres sur le prix limite fixé par le Maître d'Ouvrage ;

- Les réponses aux questions posées par les entreprises en phase de consultation suivant les modalités définies avec le maître d'ouvrage ;
- Etablissement d'un rapport comparatif d'analyse technique et financière des offres et, s'il y a lieu, de leurs variantes ;
- Dans le cas où des variantes, acceptées par le maître d'ouvrage, remettent en cause la conception de la maîtrise d'œuvre, la reprise des études pourra donner lieu à une rémunération supplémentaire si celle-ci est avérée ;
- En fonction de la procédure de passation retenue pour la consultation des entreprises, assistance aux négociations avec les candidats : préparer les questions et participer aux négociations conduites par le maître d'ouvrage les entreprises, rédiger les comptes rendus le cas échéant, mettre à jour le rapport d'analyse en fonction des résultats des négociations ;
- Le titulaire pourra être convoqué à la commission d'appel d'offres afin de présenter ces analyses et le choix du/des titulaire(s).
- En cas de consultation infructueuse pour offres irrecevables (supérieures à l'estimation) notamment et de relance de la consultation, le maître d'œuvre doit reprendre ses études tel que précisé dans le Code de la commande publique, sans surcoût et tel que précisé dans le cahier des clauses administratives particulières (CCAP).

Mise au point des marchés de travaux :

Compte tenu des conclusions du rapport d'analyse des différentes offres et des éventuelles modifications du projet finalement retenu par le maître d'ouvrage après avis du contrôleur technique et du coordonnateur SPS, le maître d'œuvre procède notamment :

- À la mise en conformité des plans et cahier des clauses techniques particulières aux prestations arrêtées au cours des mises au point,
- À l'insertion dans les documents de marchés des éléments en provenance des entreprises retenues par le maître d'ouvrage,

Tous les documents des marchés de travaux définitivement mis au point, tels que définis dans les phases précédentes, sont soumis au maître d'ouvrage pour approbation dans un délai maximum d'un mois à partir de la notification du marché par le maître d'ouvrage.

3.2.7 VISA des études d'exécution et de synthèse

Si les marchés de travaux sont dévolus en entreprise générale, les études d'exécution sont, réalisées par les entreprises, et le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

En corps d'état séparés, le maître d'œuvre réalise également la synthèse des études réalisées par les différentes entreprises avant de délivrer son visa. L'examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faite par le ou les entrepreneurs ainsi que leur visa par le maître d'œuvre ont pour objet d'assurer au maître d'ouvrage que les documents établis par l'entrepreneur respectent les dispositions du projet établi par le maître d'œuvre. Le cas échéant, le maître d'œuvre participe aux travaux de la cellule de synthèse.

L'examen de la conformité au projet comporte la détection des anomalies normalement décelables par un homme de l'art. Il ne comprend ni le contrôle ni la vérification intégrale des documents établis par les entreprises. La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité.

Livrables :

- Elaboration de la liste récapitulative et exhaustive de tous les documents soumis au VISA du maître d'œuvre. Ce document est remis au démarrage de la période de préparation de chantier.
- Examen de la conformité des plans et documents d'exécution établis par les entrepreneurs aux documents établis par la maîtrise d'œuvre ;
- Établissement d'un état récapitulatif d'approbation ou d'observations de tous les documents d'exécution ;
- Examen et approbation des matériels et matériaux et leur conformité aux prescriptions arrêtées dans le(s) CCTP des marchés de travaux ;

3.2.8 Direction de l'exécution des contrats de travaux (DET)

La direction de l'exécution des travaux incombe au maître d'œuvre qui est l'unique responsable du contrôle de l'exécution des ouvrages et qui est l'unique interlocuteur des entrepreneurs. Il est tenu de faire respecter par l'entreprise l'ensemble des stipulations du marché de travaux et ne peut y apporter aucune modification.

Entreprendre toutes les démarches nécessaires à l'ouverture du chantier auprès de l'administration et des propriétaires avoisinants, notamment pour le respect des servitudes ;

Assister, le cas échéant, le maître d'ouvrage dans le traitement de difficultés aux ouvrages avoisinants, par exemple au cours de toute expertise ;

Intervenir auprès des compagnies concessionnaires afin de confirmer les dispositions prises lors des études préalables ; cette mission existe, même lorsque l'opération est réalisée en entreprise générale. En tant que de besoin, le maître d'œuvre s'assure de la suppression des branchements en place ;

Vérifier que toutes les démarches rendues contractuelles aux entreprises titulaires des marchés ont bien été effectuées ;

Assister le Maître d'Ouvrage dans l'établissement de la déclaration d'ouverture de chantier et s'assure que les Entreprises concernées ont obtenu toutes les autorisations nécessaires au démarrage des travaux (notamment emprises de chantier, déclaration d'intention de commencement de travaux, etc.). Le Maître d'Ouvrage signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) et en adresse une copie au Maître d'œuvre.

Assister le maître d'ouvrage, en cas de marché de travaux passé en entreprise générale, dans la mise en place du suivi et de l'exécution des clauses d'insertion prévues dans les marchés de travaux. Le maître d'œuvre consolide le suivi des heures d'insertion demandées dans le cadre des marchés de travaux et transmet au maître d'ouvrage dans le cadre des comptes-rendus de réunion de chantier un récapitulatif de l'avancement des heures d'insertion chaque mois. En cas de marché passé en corps d'états séparés, cette mission est dévolue au pilote ;

S'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées ;

S'assurer que les documents à produire par le ou les entrepreneurs, en application du ou des contrats de travaux, sont conformes aux dits contrats et ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelable par un homme de l'art ;

S'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du ou des contrats de travaux, y compris le cas échéant, en ce qui concerne l'application effective d'un schéma directeur de la qualité, s'il en a été établi un ;

Délivrer tout ordre de service et établir tout procès-verbal nécessaire à l'exécution du ou des contrats de travaux ainsi que procéder aux constats contradictoires, organiser et diriger les réunions de chantier ;

Informier systématiquement le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables ;

Vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par le ou les entrepreneurs ;

Etablir les états d'acomptes et les prévisionnels de dépense ;

Vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur et établir le décompte général ;

Donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours d'exécution des travaux et sur le décompte général, assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux, ainsi qu'instruire les mémoires en réclamation de ou des entreprises.

Direction des travaux

Assister à la réunion de prise de possession du terrain par l'entreprise générale ou par l'entreprise de gros œuvre et rédiger le compte rendu correspondant ;

Vérifier et contrôler l'implantation des bâtiments effectuée par l'entreprise ;

Veiller à l'organisation environnementale de la préparation du chantier ;

Maîtriser les impacts environnementaux : traitement des éventuelles réclamations des riverains, traitement des nuisances sonores, produits dangereux etc..., obtention du nettoyage régulier du chantier, maintien dans le temps de la clôture et des abords ;

Organisation et direction des réunions de chantier ;

Etablissement et diffusion des comptes rendus dans les 48h suivant la tenue de la réunion de chantier ; Etablissement des ordres de service, soumis préalablement à l'avis de la Maîtrise d'Ouvrage ;

Information du maître d'ouvrage : avancement, dépenses et évolutions notables. A ce titre, le maître d'œuvre établit et transmet au maître d'ouvrage un rapport ou fiche de synthèse intégrant toutes les données nécessaires à la justification, au suivi et à la validation par la maîtrise d'ouvrage des travaux modificatifs en cours de chantier.

Le Maître d'œuvre vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché. Il organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse à tous les intéressés, en intégrant les points ci-après :

- Contrôle de la qualité des travaux,
- Mise en place des actions correctives éventuellement nécessaires et contrôle de leur application,
- Suivi des travaux modificatifs,
- Rapport mensuel sur la qualité des travaux.
- Pointage du bon suivi de la charte chantier faibles nuisances
- Contrôle du respect des délais :
- Pointage hebdomadaire des plannings et mise en place d'actions correctives et coercitives,
- Contrôle des effectifs,
- Tenue à jour des intempéries validées par la Caisse des Intempéries,
- Convocation des intervenants extérieurs si nécessaire,
- Suivi de l'incidence des travaux modificatifs sur les délais,
- Rapport mensuel sur l'état d'avancement de l'opération.
- Réalisation de visites hebdomadaires inopinées pour le contrôle de la bonne réalisation des travaux y compris rapport de visite.

Conformité architecturale

Il est rappelé que l'Architecte doit, au titre de sa mission et tout au long de la réalisation du Projet, vérifier la conformité architecturale des Travaux avec le Projet qu'il a conçu et avec les dispositions du permis de construire.

Dans le cas où des travaux modificatifs ayant un impact sur l'aspect architectural du Projet étaient demandés par le Maître d'ouvrage, le Titulaire veillera à informer l'Architecte de ces modifications et les parties décideront ensemble si le dépôt d'un permis de construire modificatif est ou non nécessaire.

Une fois les Travaux achevés, l'Architecte devra remettre au Maître d'ouvrage une attestation que les Travaux réalisés sont conformes au Projet conçu et aux dispositions du permis de construire.

Gestion financière

Vérification des décomptes mensuels et finaux ;

Etablissement des états d'acompte ;

Examen des devis de travaux complémentaires ;

Examen des mémoires en réclamation (examen technique, matériel et économique) présentés au plus tard à la présentation du projet de décompte final ;

Vérification du projet de décompte final, établissement du projet de décompte général.

3.2.10 Assistance aux opérations de réception (AOR)

L'assistance apportée au Maître d'Ouvrage lors des opérations de réception ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet :

- D'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- D'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;
- De procéder à l'examen des désordres signalés par le Maître d'Ouvrage jusqu'à la fin de la période de garantie de parfait achèvement ;
- De constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage à partir des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des plans de récolement, ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'équipements mise en œuvre :

Réception des Ouvrages :

La réception est prononcée par le Maître d'Ouvrage, avec ou sans réserve, et constitue la date de départ des délais des responsabilités et des garanties légales.

Il est rappelé que la réception ne pourra pas intervenir, sauf accord exprès du Maître d'Ouvrage, si ce dernier n'est pas en possession du rapport final du Contrôleur technique ne mentionnant ni avis défavorable, ni avis réservé ou suspendu.

Le Maître d'œuvre assiste le Maître d'Ouvrage pour la réception des travaux dans les conditions définies ci-après. Dans le mois précédant la date contractuelle de fin des travaux ou lorsque les Entreprises ont demandé la réception des Travaux, le Maître d'œuvre procède à une visite détaillée du chantier afin de déterminer si les travaux peuvent être réceptionnés. Le Maître d'œuvre indique éventuellement aux Entreprises les travaux de finition ou de réfection qui devront être exécutés avant que le Maître d'Ouvrage ne procède à la visite de réception.

Le Maître d'œuvre organise également les visites techniques imposées dans le cadre des labels ou certifications voulus par le Maître d'Ouvrage.

Le Maître d'œuvre a la charge d'obtenir des Entreprises les certificats de conformité technique, les notices d'emploi et d'entretien des équipements, les bons de garantie, les procès-verbaux d'essais, ainsi que les divers plans de récolement. Il les remet au Maître d'Ouvrage avant la visite de réception.

Le Maître d'œuvre organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception. Il rédige les procès-verbaux et la liste des réserves éventuellement formulées par le Maître d'Ouvrage. Le Maître d'Ouvrage et le Maître d'œuvre signent les procès-verbaux de réception.

Levée des réserves

Le Maître d'œuvre use de tous les moyens dont il dispose pour obtenir la levée des réserves et suivre le déroulement des reprises liées à ces réserves. Il est ici rappelé que les réserves de livraison seront en tout point assimilées à des réserves de réception.

Le Maître d'œuvre constate, à la date prévue, la levée des réserves en présence de l'Entreprise et du Maître d'Ouvrage, qui établit, après avis du Maître d'œuvre, le procès-verbal de mainlevée des réserves.

Réception anticipée

À la demande du Maître d'Ouvrage, le Maître d'œuvre organise les éventuelles mises à disposition anticipées. Dans cette hypothèse, les locaux seront mis à disposition du Maître d'Ouvrage de manière anticipée et dans l'état précisé par le Maître d'Ouvrage. Cette mise à disposition anticipée n'entraînera pas la réception des travaux. Si cela est nécessaire pour la mise à disposition anticipée des locaux, le Maître d'œuvre établit une liste des travaux de finition comprenant les travaux de parachèvement ou de réfection propres à chaque corps d'état et à réaliser par les Entreprises.

Le Maître d'œuvre veille à la bonne exécution de ces travaux en conformité avec le calendrier de l'Opération. Les dates des pré-visites et de la mise à disposition anticipée des locaux seront définies par le Maître d'Ouvrage. Le Maître d'œuvre assiste le Maître d'Ouvrage dans la rédaction de l'état des lieux préalable à la mise à disposition. Si cela est nécessaire, le Maître d'œuvre participe à la mise à disposition anticipée des locaux en présence du Maître d'Ouvrage et détermine, le cas échéant, la liste des observations.

Le Maître d'œuvre suit la bonne levée des observations de mise à disposition dans un délai de quinze (15) jours maximums à compter de la mise à disposition anticipée du local.

Dossier des Ouvrages Exécutés

Le Maître d'œuvre collecte, en vue de la vente ou la location, les documents suivants :

Les plans d'ensemble et de détails conformes à l'exécution, c'est-à-dire tous les documents graphiques des ouvrages tels qu'exécutés par l'Entreprise,

Les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages, les bons de garantie, établis ou collectés par l'Entreprise et adressés au Maître d'œuvre, les documents particuliers liés à la nature du projet,

Les pièces contractuelles écrites et graphiques et, dans la mesure où leur connaissance est utile à l'exploitation des ouvrages, les pièces établies par l'Entreprise,

Les pièces nécessaires à l'établissement du dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO).

Les pièces du DOE sont transmises par le Maître d'œuvre au Maître d'Ouvrage par voie numérique au format DWG et PDF, au fur et à mesure de leur réception et au plus tard au jour de la réception des ouvrages. Le Maître d'œuvre veillera à ce que cela soit indiqué comme tel dans le marché de travaux conclu entre le Maître d'ouvrage et l'Entreprise.

Le Maître d'œuvre use de tous les moyens dont il dispose, jusqu'à la mise en demeure, pour obtenir les pièces nécessaires à la constitution du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE). La carence de l'Entreprise conduit le Maître d'Ouvrage, informé par le Maître d'œuvre, à user des moyens dont il dispose (mise en demeure notamment) pour contraindre l'Entreprise défaillante à s'acquitter de ses obligations.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT)

Après la réception sans réserve des travaux, le Maître d'Ouvrage transmet la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT) à la mairie. La déclaration attestant l'achèvement des travaux est établie et signée par le Maître d'œuvre lorsque ce dernier a dirigé les travaux.

Le Maître d'œuvre devra apporter une attention particulière et une vigilance absolue sur les éléments à communiquer au Contrôleur technique (ou à toute personne désignée par le Maître d'Ouvrage), afin que le Contrôleur technique puisse établir dans les délais impartis les attestations d'accessibilité, de respect des réglementations thermiques et acoustiques et autres attestations obligatoirement jointes à la DACT.

Le Maître d'œuvre devra, le cas échéant, assister le Maître d'Ouvrage lors de la visite de conformité en présence du Service Urbanisme de la Ville pour bénéficier de l'attestation de conformité des ouvrages,

Garantie de parfait achèvement et autres

Le Maître d'œuvre assiste également le Maître d'Ouvrage pendant la période de la garantie de parfait achèvement, au titre de la mise en jeu de cette garantie, tant auprès des Entreprises titulaires des marchés de travaux, qu'auprès des entreprises appelées à intervenir en lieu et place des Entreprises défaillantes.

Le Maître d'œuvre réalisera des visites trimestrielles de suivi de l'Opération qui feront l'objet d'un compte rendu qui devra être joint à la note d'honoraires. Tout vieillissement anormal sera signalé au Maître d'Ouvrage par une fiche qui mettra en valeur les risques encourus. En fonction de ceux-ci, il faudra procéder à une mise en demeure de l'entreprise.

Dix mois après la réception, une visite générale des travaux sera réalisée ainsi qu'un bilan technique des travaux. En fonction des désordres éventuels soulevés, le Maître d'œuvre prendra les dispositions pour régler tous les problèmes dans un délai en accord avec le Maître d'Ouvrage. Le Maître d'œuvre établira le Procès-Verbal de levée des désordres et de libération des garanties (retenue de garantie et caution bancaire).

Conformément à l'article 1792-6 du Code civil, en cas d'inexécution par les Entreprises des travaux de réparation dans les délais fixés, les travaux sont, après mise en demeure effectuée par le Maître d'Ouvrage et restée infructueuse, exécutés par une autre entreprise, aux frais et risques de l'Entreprise défaillante.

Le Maître d'œuvre s'engage, pour ce qui le concerne dans le cadre de sa responsabilité contractuelle, à se rendre sur le site à l'occasion de tout sinistre relevant des diverses garanties (parfait achèvement, de bon fonctionnement, décennale, des désordres intermédiaires). Le Maître d'œuvre rend compte au Maître d'Ouvrage de l'importance du sinistre et des solutions à y apporter.

Le Maître d'œuvre s'assure de l'exécution des travaux nécessaires pour remédier aux malfaçons. Il rend compte au Maître d'Ouvrage de la bonne exécution de ces travaux et du respect des délais.

3.2.9 Mission méthodes et Ordonnancement Pilotage Coordination

L'ordonnancement et la planification ont pour objet d'analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, de déterminer leurs enchaînements ainsi que les chemins critiques, de proposer

des mesures visant au respect des délais d'exécution des travaux et une répartition appropriée des éventuelles pénalités.

La coordination a pour objet d'harmoniser, dans le temps et dans l'espace, les actions des différents intervenants pendant la durée des travaux. Cette mission sera à coordonner avec l'OPCIC de la ZAC.

Le pilotage a pour objet de mettre en application, durant ces travaux et jusqu'à la levée des éventuelles réserves, dans les délais impartis dans le marché de travaux, les diverses mesures d'organisation élaborées dans le cadre de l'ordonnancement et de la coordination.

La dévolution des marchés de travaux par corps d'état séparés, si elle est retenue, rendra nécessaire cette mission.

Aussi, au-delà, de cette mission de pilotage et de coordination le groupement titulaire devra être force de proposition pour les installations chantier du projet immobilier en fonction du foncier disponible et de travaux des autres lots de la ZAC et de l'espace public qui peut être occupé temporairement. Un plan d'installation de chantier sera alors proposé par le titulaire et une mise à jour régulière devra être effectuée.

3.2.10 Etudes de faisabilité de mise à jour de programme

Dans le cadre du projet immobilier des études de faisabilité de mise à jour du programme peuvent être demandées par le maître d'ouvrage selon les différentes phases et après délivrance du permis de construire.

Ces modifications peuvent être le fruit d'une demande d'un partenaire du projet ou la collectivité.

Ces études pourront faire l'objet d'un permis de construire modificatif qui ne rentre pas dans le cadre de cette mission.

Livrables :

- Plan explicitant la modification demandée à plusieurs échelles si besoin,
- Note explicitant l'impact sur le projet immobilier et le coût des travaux estimés

4. Gestion des interfaces entre la gare et le projet immobilier

4.1. Dialogue entre maîtrise d'œuvre gare et maîtrise d'œuvre du projet immobilier

4.1.1. L'agence Chartier Dalix, maître d'œuvre de la gare,

Mené par Egis comme mandataire, l'agence d'architectes Chartier Dalix a été désignée en 2014 dans le cadre d'un groupement maître d'œuvre de la gare de la Courneuve six routes.

Dans ce cadre, l'agence réalise une gare qui s'exprime de la façon suivante :

« L'espace du hall de la Courneuve est traversant, ainsi s'opère une mise en relation de la ville avec l'intérieur, faisant dialoguer site existant et nouvelle gare : le hall devient partie intégrante de l'espace urbain. La voûte du rez-de-chaussée crée un espace remarquable, à l'image des grands halls des premières gares, véritables portes d'entrée de la ville. Réinterprétée de manière plus contemporaine par ses alcôves qui viennent cadrer l'espace, la voûte du hall de gare s'ouvre en façade et constitue un élément facilement identifiable sur le rond-point des Six Routes. Dans la continuité du passé industriel de La Courneuve, nous proposons d'utiliser la brique comme matériau identitaire, avec ses possibilités de mises en œuvre différentes : mur, voûte, claire voie. »



Perspectives de la gare de la Courneuve six routes – Chartier Dalix

Cette gare, actuellement en travaux et qui sera livrée fin 2026 en même temps que la mise en service de la ligne 16 sera vecteur de flux, considéré comme un repère dans le quartier et aussi un lieu marqué par son empreinte artistique avec l'œuvre de Duy Anh Nhan Duc.



Œuvre d'art de l'artiste Duy Anh Nhan Duc.

4.1.2. Le lien entre gare et projet immobilier,

La gare et le projet immobilier seront deux ouvrages très connectés dans sa structure et à la fois indépendant dans leurs fonctionnalités. Le lien entre les deux oblige à la réussite du projet immobilier autant que la gare.

Les deux ouvrages doivent être deux ouvrages distincts mais également pouvoir se parler tout en étant différenciés. C'est pourquoi la SGP immobilier demande que dans le cadre de ce présent marché des ateliers puissent se dérouler entre le maître d'œuvre du projet immobilier et l'agence Chartier Dalix, au titre de maître d'œuvre de la Gare.

Ces échanges doivent avoir pour objectif d'un projet architectural partagé entre maitres d'œuvre. Ces échanges doivent avoir lieu entre toutes les phases du projet et en particulier :

- En phase esquisse,
- En phase APS,
- En phase APD,
- En phase PRO,

Ces échanges entre maitre d'œuvre, qui pourra aussi associer la maîtrise d'ouvrage du projet immobilier, devra faire l'objet de comptes-rendus validés par l'ensemble des parties et rédigé par le titulaire du présent marché.

4.1.3. Le référentiel de conception,

En janvier 2025, était publié une 2^{ème} version du « Référentiel de conception des projets urbains et immobiliers de la Société des Grands Projets ». Ce référentiel est aussi une base pour les projets de la SGP immobilier. En effet comme le précise Jean-François Monteils, Président du Directoire de la Société des Grands Projets :

« Ce référentiel établit un cadre d'intervention souple et évolutif qui a vocation à être décliné sur chaque site. Ce cadre est une garantie pour que tous ces projets deviennent des lieux où s'expriment différentes manières d'habiter et de travailler, de consommer, de se divertir et de s'épanouir. »

Ce référentiel se décline en quatre objectifs :

01

INTÉGRER
LA BIODIVERSITÉ
COMME
UNE COMPOSANTE
URBAINE

02

RÉDUIRE
L'EMPREINTE
CARBONE
ET ÉCONOMISER
LES RESSOURCES

03

OFFRIR
UN CADRE DE
VIE CONFORTABLE
ET RÉSILIENT

04

PROGRAMMER
AU SERVICE
DE L'INCLUSION
ET DU PARTAGE

Ce référentiel se trouve en annexe 5 du présent marché.

4.2. Gestion des interfaces

4.2.1. Les principaux acteurs, au titre de la ZAC

Le site où se situe le projet immobilier de la Courneuve six routes est une zone de projets avec différents maîtres d'ouvrage :

- La SPL plaine commune, en tant que concessionnaire de la ZAC des six routes ;
- L'EPT plaine commune, en tant que maître d'ouvrage de la ZAC des six routes ;
- Le CD 93, propriétaire d'un certain nombre de voirie et pilote du pôle ;
- La RATP, exploitant du T1 qui doit effectuer des travaux dans ce cadre ;
- La SGP, maître d'ouvrage de la ligne 16 et de la gare de la Courneuve six routes ;

Un OPCIC mandaté par la SPL Plaine commune, Artelia, à la charge de coordonner les différents acteurs pour phaser les interventions de chaque maître d'ouvrage.

Des réunions entre le titulaire du marché et les différents acteurs pourront avoir lieu, ainsi qu'avec l'OPCIC de la ZAC des six routes.

4.2.2. Les principaux acteurs au titre de la gare

La Société des Grands projets est le maître d'ouvrage de la ligne 16. Jusqu'à fin 2026 et la date de mise en service elle est le principal interlocuteur du titulaire du marché avec SGPI et la maîtrise d'œuvre de la gare.

A compter de la mise en service, la SGP sera toujours propriétaire du foncier et des ouvrages mais deux acteurs seront devenus incontournables :

- IDFM : au titre de l'autorité organisatrice de transports ;
- Keolis : l'exploitant des lignes 16 et 17 ;

A compter de cette date, les discussions relatives à l'organisation du projet immobilier et de son chantier auront été en partie achevées. A noter que les travaux du projet immobilier ne devront pas impacter l'exploitation de la gare.

4.2.3. Le cahier des contraintes exportées

Dans le cadre des projets immobiliers en interface avec le Grand Paris Express, que cela soit avec des gares ou des ouvrages annexes, la Société des Grands Projets élabore des cahiers des contraintes exportées.

Le cahier des contraintes exportées, annexe 6 de ce présent document, vise à fournir aux candidats les contraintes liées au GPE à prendre en compte pour concevoir et réaliser l'opération immobilière dans le respect de l'intégrité du GPE. Cette note est élaborée par la Société des Grands Projets sur la base de données communiquées par la maîtrise d'œuvre de la gare.

SGP Immobilier

La SGP demandera au maître d'œuvre du présent marché des garanties quant à la conformité du projet immobilier au regard des contraintes exportées par l'ouvrage GPE à travers la remise d'un certain nombre de justificatifs : attestation de MOE et avis bureaux de contrôle aux différentes étapes du projet (APS, PC, APD, ...).

A ce jour, le planning prévisionnel du projet immobilier envisagé comme suit :

