



CCI ÎLE DE LA RÉUNION

Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.)

Personne publique contractante :

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA REUNION
5 B rue de Paris – CS 31023 - 97404 SAINT DENIS Cedex

N° 2425SGIMO13

Objet

**ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE ET MISSION DE PROGRAMMATION
POUR LE PROJET DU DOMAINE DES PIERRES
CCI DE LA REUNION**

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LES MISSIONS DE LA CCI REUNION	3
LES ACTUELS SITES DE LA CCI REUNION ET LEURS FONCTIONS	3
A- LE PROJET DU DOMAINE DES PIERRES.....	4
1- SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	5
2- L'ASSIETTE FONCIERE	6
3- LE SITE	6
a- L'EXISTANT	6
i. UN COMPLEXE HOTELIER, UNE PISCINE ET UN RESTAURANT	6
ii. DEUX SALLES DE SEMINAIRE	8
iii. UNE SALLE DE RECEPTION	8
b- REALISATION EN 2024.....	8
4- L'ENVIRONNEMENT URBAIN.....	9
a- LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE	9
b- LA CIVIS (COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES) : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	10
5- LE PERIMETRE D'ETUDES.....	10
6- LE TERRAIN D'ASSIETTE DEDIE AU PROJET DOMAINE DES PIERRES	10
7- LE REGLEMENT D'URBANISME.....	11
B- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA MISSION.....	11
1- OBJECTIFS DE LA MISSION.....	11
2- LIEU(X) D'EXECUTION DE LA MISSION.....	11
3- ORGANISATION DE LA MISSION	11
TRANCHE FERME	
a- PHASE 1- ETUDES PREOPERATIONNELLES- ELABORATION DU PREPROGRAMME.....	12
i. OPPORTUNITE/FAISABILITE	12
ii. ELABORATION DU PREPROGRAMME	12
b- PHASE 2- ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE ET MANAGEMENT DE PROJET.....	12
c- PHASE 3- ETUDES OPERATIONNELLES	13
i. ETUDES DE PROGRAMMATION	13
ii. SUIVI DU PROJET EN PHASE CONCEPTION	13
d- PHASE 4- SUIVI DE PROJET EN PHASE DE REALISATION ET DE MISE EN EXPLOITATION.....	14
i. SUIVI D'OPERATION	12
ii. PHASE DE MISE EN EXPLOITATION	12
TRANCHES OPTIONNELLES	
e- PHASE 5- SIGNALÉTIQUE	14
f- PHASE 6- MOBILIER ET EQUIPEMENTS.....	14
C- CONTENU DETAILLE DES PRESTATIONS.....	15
1- OPPORTUNITE/FAISABILITE	15
a. DIAGNOSTIC	15
b. LE RECUEIL DES DONNEES	16
i. RECUEIL DES DONNEES	16
ii. LES DONNEES SUR LE CONTENU ET LES UTILISATEURS	17
iii. LES DONNEES SUR LE CONTENU ET LES UTILISATEURS	17
c. L'ETAT DES LIEUX ET LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL.....	17
i. LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL DU SITE	17
ii. LES PERFORMANCES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES ATTENDUES.....	18
iii. ANALYSE FONCTIONNELLE DES BATIMENTS ET DES LOCAUX	18
iv. ANALYSE DES CONTRAINTES TEMPORELLES ET PHASAGE DES REALISATIONS	18
d. CONTRAINTES ET EXIGENCES REGLEMENTAIRES	18
2- ELABORATION DU PREPROGRAMME.....	18
3- LE PROGRAMME GENERAL.....	19

a. LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES.....	19
b. LES SURFACES	19
c. LE SCHEMA FONCTIONNEL.....	20
d. OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DES ACTIVITES COMPOSANTES	20
e. LES SCENARI	20
f. COUTS PREVISIONNELS ET PLANNING D'OPERATION	20
4- MISSION DE PROGRAMMATION DETAILLEE	21
a. LES DONNEES, BESOINS, CONTRAINTES, EXIGENCES ET PERFORMANCES	21
i. LES DONNEES	21
1. DONNEES LIEES A L'ENVIRONNEMENT ET AU SITE	21
2. RELEVES DE GEOMETRE.....	21
3. DONNEES SUR LES RESEAUX.....	21
4. DONNEES SUR LES ACCES.....	21
5. DONNEES CONCERNANT LES USAGERS	22
6. DONNEES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS.....	22
7. DONNEES REGLEMENTAIRES	22
ii. LES BESOINS ET OBJECTIFS.....	22
1. OBJECTIFS GENERAUX	22
2. SPECIFICATIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE	22
3. SPECIFICATIONS TECHNIQUES.....	22
4. SPECIFICATIONS CONCERNANT LES ACCES ET LA SECURISATION DU SITE	23
5. OBJECTIFS ET BESOINS DETAILLES DES ACTIVITES.....	23
6. SURFACES GENERALES ET CELLES DES ACTIVITES COMPOSANTES	23
7. SCHEMA D'ORGANISATION SPATIALE (GENERAL ET DETAILLES).....	23
iii. LES CONTRAINTES ET EXIGENCES.....	23
1. CONTRAINTES.....	23
2. EXIGENCES	23
3. LES SPECIFICATIONS TECHNIQUES EVENTUELLES	23
iv. LES COUTS, PLANNING ET PHASAGE	23
b. LE PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE, ENVIRONNEMENTAL ET MAINTENANCE/EXPLOITATION.....	24
i. FICHES TECHNIQUES DETAILLEES DES ESPACES FONCTIONNELS	24
ii. COUTS PREVISIONNELS ET PLANNING D'OPERATION	24
D- MODALITES PRATIQUES.....	24
1- REUNION DE LANCEMENT.....	24
2- REUNION PERIODIQUE	25
3- DOCUMENTS A REMETTRE.....	25
2- VALIDATION DES PHASES D'ETUDES	26

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

PREAMBULE

LES ACTIVITES DE LA CCI REUNION

La Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion est un établissement public, placé sous la tutelle de l'Etat, et qualifié par la loi de « corps intermédiaire de l'Etat ».

Elle exerce une fonction de représentation des intérêts du commerce, de l'industrie et des services auprès des pouvoirs publics ou des autorités étrangères.

Elle assure l'interface entre les différents acteurs concernés. Elle contribue au développement économique du territoire, soutient les entreprises et leurs associations.

LES MISSIONS DE LA CCI REUNION

La CCI Réunion remplit des missions de service public et d'intérêt général.

- Une mission spécifique d'accompagnement, de mise en relation et de conseils auprès des créateurs ou repreneurs d'entreprises et des entreprises, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de droit à la concurrence.
- Une mission d'appui et de conseils pour le développement international des entreprises et l'exportation de leurs productions, en partenariat avec l'Agence Française pour le Développement international des entreprises.
- Une mission en faveur de la formation professionnelle initiale ou continue grâce aux établissements publics et privés d'enseignement qu'elle crée, gère ou finance.
- Les missions de nature marchande qui lui ont été confiées par une personne publique ou qui s'avèrent nécessaires pour l'accomplissement d'autres missions.
- Toutes missions d'expertise, de consultation ou toutes études demandées par les pouvoirs publics sur une question relevant de l'industrie, du commerce, des services, de développement économique, de la formation professionnelle ou de l'aménagement du territoire.

Pour ce faire, elle gère d'importantes infrastructures de proximité qui stimulent le développement économique régional et renforce l'attractivité nationale et internationale du territoire réunionnais.

LES ACTUELS SITES DE LA CCI REUNION ET LEURS FONCTIONS

- **Le Siège de la CCI Réunion – Rue de Paris à Saint-Denis**
 - Cabinet du Président
 - Direction Générale
 - Courrier
 - Pôles et services support :
 - Direction Déléguée aux affaires Juridiques
 - Direction Déléguée aux Affaires Financières- Achats et Marchés
 - Direction des Ressources Humaines
 - Direction Systèmes Informatiques
 - Pôle Immobilier et Moyens Généraux
 - Le pôle économique
 - Entreprenariat & expertise
 - Observatoire, études, data
 - Le pôle économie numérique

- Espace Entrepreneuriat Nord
- Camion PROXI remisé au siège de la CCI :
Afin de renforcer son soutien aux entreprises et mieux les accompagner la CCI de La Réunion dispose d'un camion équipé afin d'aller à la rencontre des chef(fe)s d'entreprises ou porteurs de projet, dans leur commune, au plus près de leurs lieux d'activités pour leur apporter toutes les informations, conseils et aides nécessaires au montage de leurs dossiers.

- **Parc Technor - Rue Serge Ycard à Sainte-Clotilde**

- Le pôle International
- Le pôle Innovation : CRITT

- **Rue Gabriel Kerveguen à Sainte-Clotilde**

- Pôle formation Nord
 - Filière tertiaire
 - En alternance
 - Campus Cci Sup'
 - Ecole de Gestion et de Commerce (EGC)
 - Ecole de Management de la Réunion (EMR)
 - Ecole du Numérique (EDN)
 - Filière Hôtellerie/ Restauration / Tourisme : CENTHOR
- Services support : moyens généraux, comptabilité, système informatique

- **Route de la Balance à Saint-Pierre**

- Pôle formation Sud
 - Filière tertiaire en alternance
- Espace Entrepreneuriat Sud
- Services support : moyens généraux, système informatique

- **Rue Père Lafosse à Saint-Pierre**

- Filière technique : Campus Pro

- **Avenue Raymond Mondon au Port**

- Filière Technique : CIRFIM

- **Route de l'Eperon à Saint-Paul**

- Filière Hôtellerie/ Restauration / Tourisme : CENTHOR

- **Rue Marius et Ary Leblond à Saint-Paul**

- Espace Entrepreneuriat Ouest

- **Avenue Ile de France à Saint-André**

- Espace Entrepreneuriat Est

Les activités de la CCI Réunion se déroulent aujourd'hui sur 9 sites dont 4 appartiennent à la Région Réunion : Technor, CIRFIM, Campus Pro, CENTHOR.

A-LE PROJET DU DOMAINE DES PIERRES

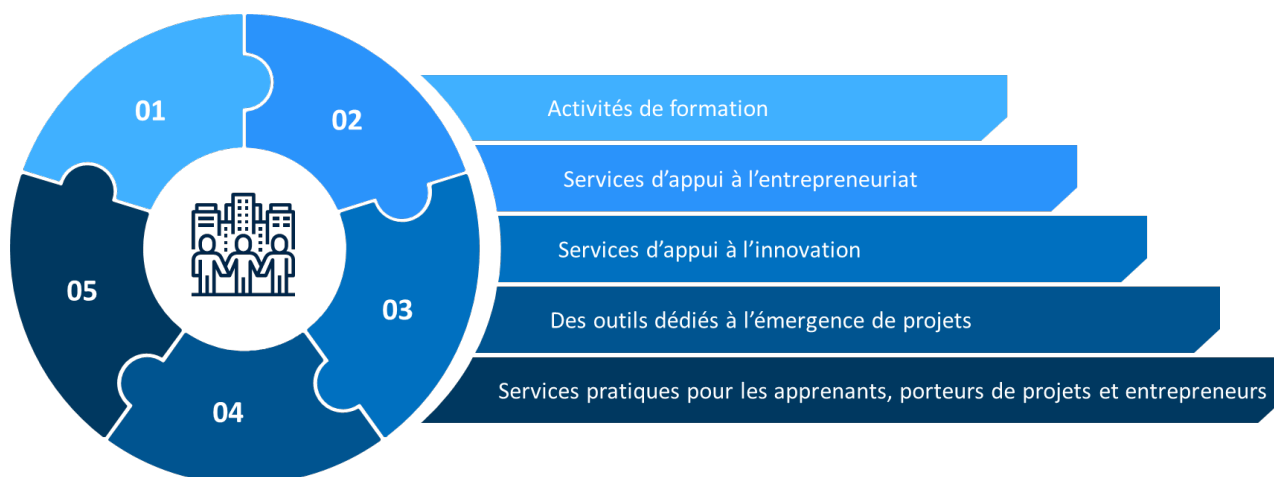
La Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion porte un projet ambitieux et inspirant pour le développement de l'entrepreneuriat, de la formation et de l'innovation à La Réunion.

Ce projet consiste en la création sur la commune de Saint-Pierre d'un lieu de référence pour l'émergence de projets, avec une diversité d'activités combinant des activités de formation et d'enseignement supérieur, des services d'appui et d'accompagnement des entreprises, des services d'appui à l'innovation, des outils

dédiés à l'émergence de projets, des services pratiques pour les apprenants, porteurs de projets et entrepreneurs.

Ce projet bénéficie du soutien de la CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) et de la Commune de Saint-Pierre qui voient en ce projet un véritable catalyseur de développement pour leur territoire mais aussi pour La Réunion dans son ensemble. Ce soutien s'est notamment matérialisé par la cession d'une parcelle de terrain permettant d'accueillir sa réalisation.

Ce lieu permettra de renforcer l'entrepreneuriat, la formation, la création d'emplois, le développement de l'innovation, tout en favorisant l'interaction sociale, la diversité culturelle et le respect de l'environnement.



Cet écosystème innovant a pour ambition de créer des modes de travail, de création et de production basés sur le collaboratif et le partage, respectueux des principes de l'économie circulaire, pour consolider la place des citoyens engagés sur leur territoire de vie et favoriser la transition économique, écologique et sociétale.

Le descriptif détaillé du projet est joint en Annexe 2 du présent CCTP.

1- Situation géographique

Le site du projet se situe à l'entrée de la future ZAC Village sur la Commune de Saint-Pierre, Ile de la Réunion.

Il marque donc l'entrée d'une nouvelle zone d'aménagement.



2- L'assiette foncière

Par délibération en date du 12 juillet 2023 la CIVIS a désigné la CCI Réunion en qualité de repreneur de la parcelle cadastrée sous le n° CO 819, qui avait fait l'objet d'un portage par l'EPFR au profit de la CIVIS.

Par suite, le 12 décembre 2023, la CCI Réunion a fait l'acquisition de la CO 819, terrain d'assiette du Domaines des Pierres et du Parc Exotica, situé à Pierrefonds, Commune de Saint-Pierre.

La parcelle CO 819, par sa proximité avec le site de l'Usine de Pierrefonds est située en zone ABF.

Les caractéristiques détaillées de la parcelle sont consultables au lien ci-dessous :

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/97_416_000_000_CO_0819/

A défaut se référer à l'Annexe 1 du présent CCTP : « Fiche détaillée parcelle »



3- Le site

D'une contenance cadastrale de 44 650 m², la parcelle CO 819 accueille aujourd'hui :

- Un complexe hôtelier constitué de 13 bungalows offrant 41 chambres de différentes typologies, une piscine et un restaurant ;
- Une salle de séminaire en R+1 ;
- Une salle de réunion en RDC ;
- Une salle de réception de 1054 m², en RDC ;
- Des vestiges du parc Exotica (bassins, décoration et statues, jardin de cactées, insectarium...) ;
- Un espace évènementiel a été réalisé en 2024.

a. L'existant

i. Un complexe hôtelier, une piscine et un restaurant

Le complexe hôtelier du Domaine des Pierres, classé en Hôtel de Tourisme 3 étoiles, a été achevé, par les anciens propriétaires, en 2003.

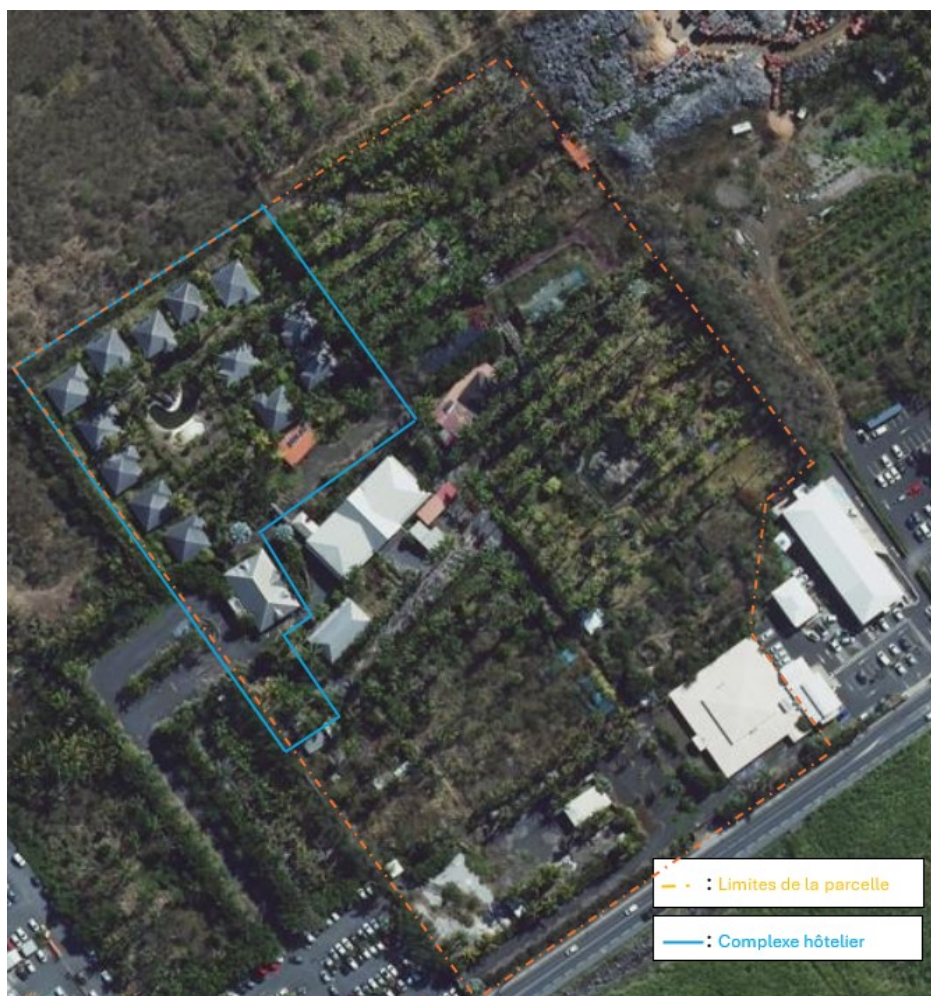
Constitué de 13 bungalows totalisant 41 chambres, d'une piscine, d'un bâtiment d'accueil en R+ combles, cet hôtel n'est plus en activité depuis environ 7 ans.

Il occupe environ 18% de la parcelle cadastrée CO 819 et est adressé comme suit : 60 A, Route de l'Entre-Deux - Pierrefonds - Commune de Saint-Pierre.

En complément du complexe hôtelier, le site accueille un restaurant, qui ne sera pas conservé car il a mal vieilli et n'est pas à proximité immédiate du complexe hôtelier.

La CCI Réunion souhaite rénover et mettre aux normes le complexe hôtelier dans l'ensemble de ses fonctions initiales, de telle manière que le futur exploitant puisse obtenir, a minima, son classement en hôtel de tourisme 3 étoiles.

De plus, la réalisation d'un restaurant de 100 couverts avec sa cuisine, à proximité immédiate du complexe, est souhaitée ainsi qu'une zone de stationnement dédiée aux clients et au personnel de l'hôtel.





ii. Deux salles de séminaire :

- Un premier bâtiment en R+1, d'une emprise au sol de 582 m²
- Un second bâtiment en RDC d'une emprise au sol de 173 m²

En 2024, ces 2 bâtiments ont été rénovés et confortés dans leur fonction afin de pouvoir accueillir des séminaires, des conférences ou des formations. En effet, l'offre pour ce type d'équipement reste encore restreinte sur le bassin sud de l'île.

iii. Une salle de réception :

D'une surface de 1054 m², la rénovation de cette salle de réception n'est, pour l'heure, pas envisagée.

b. Réalisation en 2024

Un espace évènementiel, constitué d'une plate-forme couverte par un chapiteau de 1000 m² permettant à la CCI Réunion d'organiser des événements dans le Sud, en attendant la réalisation de son projet phare sur le site du Domaine des Pierres.



4- L'environnement urbain

a. La Commune de Saint-Pierre

La Commune de Saint-Pierre, commune membre de la CIVIS, se définit elle-même comme la Capitale du Sud.

La commune de Saint-Pierre compte plus de 84 000 habitants répartis dans des quartiers qui s'étendent d'Ouest en Est de Pierrefonds à Grands Bois. Certains sont très urbains, souvent littoraux, d'autres sont situés plus en hauteur et davantage ruraux.

<https://www.saintpierre.re>

Son patrimoine architectural est riche et bien conservé. Le site de l'usine de Pierrefonds notamment, est inscrit au titre des Monuments Historiques (MH).

Saint-Pierre accueille chaque année de nombreux festivals culturels (Sakifo, Komidi, le festival du film de la Réunion, le festival du film court...) et près d'une centaine de clubs sportifs sont établis sur son territoire.

Saint-Pierre est résolument tournée vers l'avenir et la formation des nouvelles générations avec un campus (IUT), la Technopole Sud, des écoles d'infirmier et de kinésithérapie organisées autour de son Centre Hospitalier Universitaire.

<https://www.saintpierre.re/projets-innovations/outils-innovants/geosaintpierre>

A travers sa stratégie globale d'aménagement et de développement durable, Saint-Pierre souhaite renforcer son attractivité économique et démographique tout en promouvant un modèle de développement plus durable.

Aussi, afin de donner davantage d'ambition au document réglementaire destiné à organiser l'ensemble du développement futur de la Commune, qu'est le PLU, elle a fait le choix de s'orienter vers un **Eco-PLU**.

b. La CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) : Communauté d'agglomération

La CIVIS regroupe 6 communes membres : Saint-Pierre, Les Avirons, Cilaos, L'Etang-Salé, la Petite-Ile et Saint-Louis pour un total, en 2022, de 183.641 habitants.

La zone de Pierrefonds est identifiée comme étant le pôle économique à vocation régionale du Sud prévu au Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

L'ensemble des éléments concernant les projets de la CIVIS et notamment sur le secteur de Pierrefonds, sont disponibles sur le site de la CIVIS : <https://www.civis.re/projets>.

5- Le périmètre d'études

Le périmètre d'études est la totalité de la parcelle CO 819 et ce notamment en ce qui concerne les problématiques de stationnement, d'assainissement des Eaux Usées, de gestion des accès, de sécurité incendie... et ce pour la globalité des activités accueillies sur le site (hôtel, espace événementiel, projet Domaine des Pierres).

6- Le terrain d'assiette dédié au projet Domaine des Pierres



L'assiette foncière dédiée au projet est d'environ 2,1 ha, qui est une partie de la CO 819. Elle est desservie par le CD26 encore appelée route de l'Entre-Deux.

Aujourd'hui, sont encore présents, sur cette emprise :

- Des bassins interconnectés ;
- Un jardin de cactées ;
- La salle de réception de 1054 m2 ;
- L'ancien restaurant du site ;

- Un petit insectarium et les vestiges d'un jardin de bonsaï ;
- Une galerie semi-enterrée et son wagonnet ;
- Les vestiges d'une serre d'orchidées ;
- Divers locaux techniques et sanitaires ;
- Diverses sculptures et aménagements paysagers...

7- Le règlement d'urbanisme

La parcelle CO 819, auparavant en zone U3 au PLU de la Commune de Saint-Pierre est dorénavant classée Ug dans l'éco PLU de la Commune de Saint-Pierre, approuvé en juin 2024 :

<https://www.saintpierre.re/projets-innovations/les-projets/du-plu-vers-un-eco-plu>

NB : La CO 819 est en :

- Zone d'Assainissement Non Collectif (ANC)
- Zone soumise à l'accord des Architectes des Bâtiments de France

B-Organisation et déroulement de la mission

1- Objectifs de la mission

Le présent marché a pour objet les études de programmation fonctionnelle, technique et environnementale générale et d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la réalisation et le management du projet du Domaine des Pierres décrit en Annexe 2 du présent CCTP.

Le management de projet n'est pas une phase ou une étape mais un ensemble de missions qui s'exercent tout au long du projet.

Sur la base du descriptif joint en Annexe 2 du présent CCTP, le prestataire devra :

- Dresser l'état des besoins et définir le projet qui présidera à l'édification des ouvrages en prenant du recul, en analysant, voire en remettant en cause, si nécessaire, les besoins exprimés spontanément.
- Cerner puis qualifier et quantifier l'ensemble des durées à prendre en compte dans la vie du projet.
- Maîtriser les dépenses dans la mesure où elle se doit de mettre en relation le projet dans son ensemble, dans toutes ses composantes, avec les capacités financières de la maîtrise d'ouvrage.
- Trouver le juste équilibre entre les dimensions patrimoniales, urbaines, paysagères, environnementales et la vocation générale des ouvrages à réaliser.
- Réaliser un ouvrage « facile » à exploiter et à maintenir, avec une marge d'évolutivité.
- Les études de conception, de réalisation et la mise en place des procédures d'entretien et de maintenance des ouvrages réalisés seront accompagnés d'une démarche BIM de 2^{ème} niveau.

2- Lieu(x) d'exécution de la mission

Le projet sera à réaliser au Domaine des Pierres – Pierrefonds- Commune de Saint-Pierre (Ile de la Réunion).

Le siège de la CCI Réunion se situant à Saint-Denis (Ile de la Réunion), le titulaire pourra aussi être amené à s'y rendre régulièrement, sur toute la durée de la mission.

3- Organisation de la mission

La mission s'organisera en 4 phases constituant la TRANCHE FERME et en 2 phases constituant 2 TRANCHES OPTIONNELLES.

TRANCHE FERME

a. Phase 1- Etudes préopérationnelles – Elaboration du pré-programme

i. Opportunité/ Faisabilité

- Analyse du contexte
- Etat des lieux/ Diagnostic territorial amont / Autres diagnostics selon les besoins
- Analyse du site d'implantation et des bâtiments existants
- Recueil des données
- Cadrage théorique des besoins en reformulant et précisant les intentions du projet
- Faisabilité juridique, financière, administrative, technique, spatiale et performancielle. Montage de l'opération.
- Analyse de l'impact économique
- Recherche pistes de financements

ii. Elaboration du préprogramme

- L'établissement d'études préalables
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des études qui seraient nécessaires (études de sols...)
- Définition des besoins et exigences spécifiques
- Etude des fonctions et des contraintes
- Développement des solutions et établissement des scénarii
- Etablissement de la liste des locaux et de leurs fonctions, des surfaces utiles...
- Estimation des coûts et délai d'investissement, budgets d'exploitation et de maintenance

Le préprogramme technique décrira les objectifs, les caractéristiques spatiales et relationnelles, les utilisateurs pour chaque activité composante, en les illustrant par des tableaux de surface et des schémas fonctionnels détaillés.

Les superficies seront exprimées en surfaces utiles. Néanmoins, pour l'élaboration des scénarii de faisabilité il sera nécessaire de connaître la surface globale de chaque scénario pour en déterminer les estimations prévisionnelles des coûts d'investissement et de fonctionnement.

b. Phase 2 : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et Management de projet

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et le Management de projet se déroulent depuis la notification du marché jusqu'à la remise des clés aux usagers.

- Mise en place du projet
- Rédaction d'un schéma directeur d'aménagement de la parcelle
 - Prise en compte de / des existants : espace événementiel, complexe hôtelier
 - Problématique globale de stationnement
 - Problématique globale d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
 - Problématique globale de la sécurisation des accès au site

- Problématique globale de la sécurité incendie...
 - Sécurité et sûreté intégrée au site (conciergerie...)
- Calendrier d'opération
- Consultation et choix des prestataires spécialisés
- Coordination des études
- Définition du dispositif de concertation et mise en place de la concertation ad'hoc
- Evaluation de l'opération
- Assistance jusqu'à obtention des autorisations administratives (PC, Autorisation Code environnement, Autorisations d'ouverture au public (Commission accessibilité et sécurité et incendie)
- Gestion des relations avec les tiers
- Conduite d'opération et suivi budgétaire
- Gestion administrative et financière du projet jusqu'au solde des marchés (maîtrise d'œuvre, travaux, acquisitions...)
- Rédaction du Cahier des Charges des Constructions
- Rédaction du Cahier des Charges de relevé topographique et/ou compléments de relevé topographique
- Rédaction du Cahier des Charges reconnaissance de sol et perméabilité du sol (SPANC)
- Réglementation applicable aux Etablissement Recevant du Public et accessibilité PMR
- Ecoconstruction
- Rédaction des dossiers d'Etudes Règlementaires (Code de l'environnement...)
- Assistance à la recherche de subventions et/ou de plan de financement
 - Assistance à la recherche des subventions et/ou dispositifs financiers
 - Assistance au montage et la rédaction des dossiers de subventions et/ou demandes de financement
 - Rédaction des fiches récapitulatives de chantier et/ou opération en vue de l'obtention des soldes de subvention
- Choix du/des concepteur/s
 - Assistance à la rédaction du Dossier de Consultation des Concepteurs
 - Aide à l'organisation du concours de maîtrise d'œuvre
 - Analyse des candidatures
 - Accompagnement de la consultation
 - Analyse des offres
 - Assistance pour l'attribution du/des marché/s de maîtrise d'œuvre

c. Phase 3 : Etudes opérationnelles

Les études opérationnelles se déroulent depuis la décision de lancement du projet jusqu'à l'obtention des autorisations administratives.

i. Etudes de programmation

- Programme général
- Programme Technique Détaillé

La proposition de programme définitif fonctionnel, technique et environnemental détaillé fera l'objet d'un rendu sur support numérique (rapport, plans/schémas, tableau des surfaces, approche financière, planning global de réalisation) ainsi que d'une présentation au comité de pilotage du maître d'ouvrage.

Le document devra comprendre tous les éléments permettant d'engager, ensuite, une ou plusieurs consultations de concepteurs.

ii. Suivi du projet en phase conception

- Adéquation programme / projet

- Analyse de l'esquisse
- Analyse de l'APS
- Analyse de l'APD
- Analyse des PC et des éventuels PC modificatifs
- Analyse du PRO
- Analyse du DCE Travaux
- Accompagnement des démarches administratives

Le document synthétisant l'étude de programmation comportera les parties descriptives, les tableaux de surface, les schémas de relation fonctionnelles, les recommandations environnementales, architecturales et techniques, ainsi que le descriptif des besoins, contraintes et exigences.

Les attentes seront clairement identifiées et exprimées pour permettre des les expliquer au/x maître/s d'œuvre.

d. Phase 4 : Suivi de projet en phase réalisation et de mise en exploitation

i. Suivi d'opération

- Suivi des consultations des entreprises
- Contrôle des études d'exécution
- Accompagnement de la phase travaux
- Assistance lors des opérations de réception
- Suivi de la garantie de parfait achèvement

ii. Phase de mise en exploitation

- Mise en service
- Formation des techniciens et information des utilisateurs
- Ingénierie de maintenance
- Mise en place des indicateurs d'exploitation et des engagements de performance
- Elaboration des cahiers de charges nécessaires à la passation des marchés d'entretien et de maintenance des équipements
- Rédaction du livret d'accueil et technique à remettre aux futurs occupants
- Préparation de la remise des clés numériques aux usagers au fur et à mesure des réceptions et mise en exploitation, organigramme des clés/ contrôle et autorisations des accès aux différents espaces
- Recensement, vérification, classement, compilation des DOE, des dossiers réglementaires, des documents techniques en vue de l'entretien et de la maintenance des ouvrages, en version électronique et papier et remise au maître d'ouvrage

TRANCHES OPTIONNELLES :

e. Phase 5 : Signalétique

- Réalisation des études préalables pour la mise en place d'une charte signalétique globale du site
- Elaboration dans le cadre du schéma directeur ou dans le cadre du programme, actualisation de l'estimation financière
- Rédaction du Cahier des Charges Signalétique du site en vue de la passation marché

f. Phase 6 : Mobilier et équipements

- Réalisation des études préalables pour la mise en place d'une ou des lignes de mobilier ainsi que des équipements (techniques, numériques, intelligents, didactiques...) et estimation financière
- Rédaction des Cahier des Charges d'acquisition des mobiliers intérieurs et extérieurs en vue passation marché
- Rédaction des cahiers des charges en vue de la passation des marchés d'acquisition des équipements techniques, numériques, intelligents, didactiques.... en vue passation marché

C- Contenu détaillé des prestations

Le programmiste et l'AMO ont pour rôle d'organiser l'ensemble des entretiens, d'animer les réunions sous le contrôle du Maître d'ouvrage et d'assurer les visites nécessaires à l'obtention de tous les renseignements indispensables à la rédaction des documents de faisabilité et de programmation.

1- Opportunité/ Faisabilité

Cette phase de missions devra recueillir et présenter les éléments suivants :

- Les données des besoins pris en compte (pédagogie, fréquentation, usagers actuels et à venir...)
- De manière exhaustive, les données relatives au périmètre d'étude, de les formaliser à travers un diagnostic global permettant de comprendre les enjeux et le contexte de l'opération.
- L'analyse du contexte territorial, des données actuelles et des perspectives de développement (démographie, urbanisme, tourisme).
- L'analyse et prise en compte du fonctionnement propre de chaque établissement pédagogique/ pôles/ missions de la CCIR, évaluation des possibilités de mutualisation entre structures, du niveau d'interaction possible...
- Les informations concernant les locaux et surfaces utiles nécessaires à ces fonctions, activités et usages, synthétisées dans un tableau de surface.
- L'analyse du site comportera notamment une analyse foncière, environnementale, urbaine et réglementaire. Cette analyse de site devra être élargie aux besoins et/ou opportunités qui pourraient remonter de la rencontre avec des usagers/entreprises/collectivités du Bassin Sud notamment. Celle-ci a pour objectif d'étudier les données, les besoins, les exigences et les contraintes du site et de l'environnement à intégrer, pour définir le projet.

a. Diagnostic

- Etablir un diagnostic complet sur l'état actuel du fonctionnement des filières, pôles et services souhaités
- Evaluer l'enveloppe des surfaces nécessaires au projet, optimiser les surfaces en recherchant la mutualisation et/ou la complémentarité
- Identifier les formations pédagogiques actuelles et à programmer sur le site du Domaine des Pierres
- Recenser les effectifs en tenant compte de leur évolution mais aussi de leur provenance actuelle (Réunion, zone Océan Indien...)
- Recenser les demandes exprimées par les utilisateurs (personnel administratif, enseignants, étudiants...)
- Recenser les demandes ou besoins exprimés par les usagers/entreprises/collectivités du Bassin Sud notamment et/ou situés à proximité du site du projet
- Souligner les dysfonctionnements mais aussi les points positifs actuels afin d'en tirer des enseignements pour le programme à établir pour le projet du Domaine des Pierres

- Proposer un ou plusieurs scénarios avec un pré-chiffrage pour chaque proposition (approche financière globale).

Il est demandé, a minima, une réunion de lancement, avec visite des sites et réunions en groupe de travail avec des représentants des différents établissements.

Cette première phase fera l'objet d'un rendu (notice), d'une présentation au maître d'ouvrage et d'une présentation en comité de pilotage du maître d'ouvrage.

b. Le recueil des données

Cette étape comprend :

- D'une part, l'analyse de documents existants permettant d'obtenir différentes données utiles pour le projet : plans des établissements/structures existantes, diagnostics techniques, inventaires, organigrammes, rapports INSEE, bases de données, documents d'urbanisme et transports, analyse de fonctionnement, études des publics, études des flux, données économiques...
- D'autre part, sur la base du document remis en Annexe 2 du présent CCTP, la concertation avec les utilisateurs à travers des entretiens systématiques, afin de bien comprendre le déroulement actuel des différentes activités et de connaître les besoins.
- De plus, la possibilité de rencontrer des usagers, entreprises, collectivités du Bassin Sud notamment et/ou situés à proximité du site du projet.

Le déroulement de cette phase doit être formalisé par la production des comptes-rendus de toutes les réunions ainsi que des documents de synthèse.

i. Recueil des données

L'objectif est de recueillir les contraintes impactant l'opération, (urbanisme, démographie, économie et sociologie du territoire, environnement, premières intentions du maître d'ouvrage, etc.).

L'analyse liée à l'environnement porte sur le périmètre urbain qui concerne l'opération, le contexte, ainsi que sur l'articulation avec l'environnement existant.

L'analyse du site porte sur :

- L'environnement : risques naturels et technologiques, données climatiques, acoustique, bruits, déchets, qualité de l'air, eau, énergies, ressources locales, ...
- La localisation du terrain, la situation géographique, les accès (livraisons, flux des apprentis et usagers divers), le contexte urbain (ville, quartier, éléments paysagers et bâtiments remarquables), le contexte réglementaire, les réseaux existants, les particularités de la parcelle (sols, occupation, ...)
- Les potentialités (surface disponible, topographie du terrain, nature des espaces publics, privés, extérieurs, accès, orientations, réseaux existants, activités et bâtiments dans le voisinage, maîtrise du foncier...)
- Réseaux, possibilités de branchement, les systèmes énergétiques, ...

Une réflexion sur le devenir des bâtis et espaces qualitatifs devra être engagée. L'étude de programmation devra donner les clés pour permettre au maître d'ouvrage de statuer sur leur devenir et le calendrier dans lequel il s'inscrit.

Les éléments attendus seront notamment :

- La topographie du site
- Les études géotechniques et les caractéristiques des sols
- L'analyse environnementale du site (pluviométrie, températures, vents, exposition ...)
- Les accès et dessertes au site d'implantation et du périmètre d'influence, les différents flux d'utilisateurs le long des voies actuelles
- La viabilisation du site d'implantation
- L'état et la localisation des réseaux publics avoisinants et les possibilités de s'y raccorder, avec une attention particulière sur l'assainissement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales...
- Le recensement des servitudes privées et publiques grevant le périmètre d'implantation et ses abords à prendre en compte
- Les préoccupations d'aménagement portées par la commune de Saint-Pierre et la CIVIS, Communauté d'Agglomération
- Les contraintes réglementaires contenues dans les documents d'Urbanisme en vigueur et ses annexes
- Les études réglementaires (Code de l'environnement...)

ii. Les données sur le contenu et les utilisateurs

Cette étape vise à recueillir et analyser les besoins pédagogiques et fonctionnels des équipements, de consolider les hypothèses et de les traduire par un préprogramme.

Pour les bâtiments concernés par le programme, il sera nécessaire de recenser :

- Auprès :
 - De la Maîtrise d'ouvrage et de ses responsables de projet, de filière ...
 - Des utilisateurs et toute personne susceptible d'apporter des éléments importants pour la compréhension des établissements et de leur fonctionnement,
 - De la commune et de la Communauté d'Agglomération pour tout ce qui concerne le site
 - Des usagers, entreprises, collectivités du Bassin Sud notamment et/ou situés à proximité du site du projet
 - De toute personne ou organisme susceptible d'apporter des renseignements nécessaires à l'étude (exemple pour la localisation des réseaux eaux, électricité...)
- Pour obtenir :
 - Des informations sur le site concerné par l'opération
 - Plans ou relevés des équipements actuels concernés
 - Effectifs, rationnaires, demi-pensionnaire, internes, et leur évolution
 - Publics touchés
 - Plages horaires, rotation
 - Liste et état des équipements existants
 - Contrats d'entretien éventuels, rapports de sécurité
 - Des données techniques nécessaires à la définition des espaces et de leur réalisation

iii. Les données économiques

Les informations concernant l'exploitation financière des établissements sont une base précieuse pour l'estimation des futurs coûts de fonctionnement notamment sur les dépenses énergétiques.

c. L'état des lieux et le profil environnemental

Avant de définir les besoins, il sera nécessaire de réaliser une analyse des existants afin de disposer d'éléments fiables pour le développement du programme et du schéma directeur d'aménagement du site/de la parcelle.

L'état des lieux utilisera les données recueillies liées à l'environnement des bâtiments, et celles liées à leur utilisation.

Cet état des lieux devra contenir une description physique, qualitative et quantitative du site et de ses équipements.

i. Le profil environnemental du site

Analyse des données en définissant un profil environnemental du site

Les préoccupations environnementales de la maîtrise d'ouvrage portent sur la gestion des eaux pluviales, le maintien et l'amélioration de la biodiversité existante, la qualité sanitaire des locaux créés, la qualité des matériaux au regard de la limitation des émissions à effet de serre, la limitation des apports caloriques (enveloppe thermique du bâtiment) etc... sans qu'il soit fixé de seuil ou de labélisation.

Dans un contexte tropical et de surcroît sur un site situé dans la frange littorale, le projet recherchera l'autonomie énergétique des nouvelles constructions et le confort des usagers.

ii. Les performances architecturales et techniques attendues

Les performances architecturales seront à envisager au regard des prescriptions du programme (surfaces à prévoir, évolutivité des bâtiments).

iii. Analyse fonctionnelle des bâtiments et des locaux

Le dossier comprendra une présentation sous forme de schéma de fonctionnement permettant d'effectuer l'analyse des relations organisationnelles entre les bâtiments, les espaces et les ensembles fonctionnels.

iv. Analyse des contraintes temporelles et phasage des réalisations

Il conviendra d'établir un phasage des réalisations en fonction des échéances de délocalisation de certaines des activités de la CCIR notamment ceux s'exerçant sur du foncier ou dans des locaux de la Région Réunion.

d. Contraintes et exigences réglementaires

Analyse et présentation :

- des contraintes urbaines (PLU, secteur protégé, ...),
- des contraintes du site (pente, hydrographie, nature du sol, ...),
- des contraintes historiques et archéologiques,
- des contraintes et exigences architecturales (circulations, accès différenciés qualité d'usage, d'ambiance, d'entretien et de maintenance...),
- des contraintes et exigences techniques (réseaux, matériaux, performances, ...)
- des contraintes d'Hygiène, de sécurité (incendie) et de sûreté,
- de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et des accès spécifiques (matériaux, volumes, fragilité, ...),

- des contraintes juridiques (mode de passation des marchés publics...), mode de gestion, conventions et statut.

2- Elaboration du préprogramme

Le préprogramme résumera les lignes directrices du projet, l'historique, les objectifs et les enjeux, le descriptif du site, l'état des lieux, les caractéristiques de fonctionnement des activités, les ensembles et sous-ensembles fonctionnels avec les surfaces, et relations fonctionnelles correspondantes.

Les besoins qui se préciseront lors du recensement des données devront être analysés et hiérarchisés, en définissant les priorités.

La définition des besoins comprend :

- la nature des activités (ensembles, sous-ensembles et activités à codifier et à présenter sous forme de schémas, tableaux de surfaces et descriptif des locaux, justification et vérification de toute demande d'espace, de hauteur, d'équipement, de relation fonctionnelle)
- les différentes catégories d'utilisateurs (apprentis demi-pensionnaires / internes, formateurs, administratifs, ...)
- les modalités de fonctionnement (horaires d'ouverture, autonomie, cas particulier de fonctionnement pendant les travaux si établissement existant, ...)
- les spécifications architecturales d'ensemble, organisations et liaisons fonctionnelles, flexibilité d'aménagement et évolution du projet dans l'avenir, niveau général de qualité exigé, accès, circulations, signalétique, traitement des espaces extérieurs, degré des exigences en matière de qualité environnementale, ...)
- les spécifications techniques d'ensemble (description sommaire concernant les structures, la sécurité incendie, la sûreté, la ventilation/climatisation, les mutualisations énergétiques, les courants forts et faibles, l'acoustique, l'éclairage, les équipements pédagogiques, la prise en compte de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance)
- les surfaces et les liaisons fonctionnelles des ensembles et sous-ensembles (tableau récapitulatif de répartition des superficies entre différents ensembles fonctionnels exprimé en surfaces utiles).

Les éléments recueillis et les besoins déterminés lors de cette première étape devront être organisés, hiérarchisés et résumés de manière logique et fonctionnelle.

Les scénarii d'aménagement proposés (2 au minimum), devront permettre à la CCIR de faire un choix et d'engager la phase suivante.

Le choix définitif du mode de dévolution des travaux devra être confirmé au plus tard à la réception du préprogramme.

Des documents de synthèse pourront être demandés pour présentation au Comité de Pilotage et/ou lors de campagnes de communication et feront l'objet d'une validation.

3- Le programme général

Le document synthétisant l'étude de programmation comportera les parties descriptives, les tableaux de surfaces, les schémas de relations fonctionnelles, les recommandations environnementales, architecturales et techniques, ainsi que le descriptif des besoins, contraintes et exigences.

Tout programme environnemental, architectural, technique et fonctionnel demandant la connaissance du contexte général de l'opération et la définition précise des objectifs et enjeux, les attentes seront clairement identifiées et exprimées pour permettre de les expliquer au maître d'œuvre.

Approche en coût global (prise en compte des coûts différés d'exploitation et de maintenance) : les coûts différés et nécessaires à la vie ultérieure de l'ouvrage devront faire l'objet d'une rédaction spécifique, insérée dans le programme.

Le programme dans son volet exploitation-maintenance, devra exprimer des volontés et des objectifs de performances.

a. Les exigences environnementales

Après examen de l'ensemble des exigences environnementales du maître d'ouvrage et analyse environnementale du site, un profil environnemental sera fixé avec des objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre répondant au plus juste aux préoccupations des usagers, aux contraintes et aux atouts du site et aux engagements du maître d'ouvrage sur des problématiques de développement durable. Ce profil devra faire l'objet d'une validation par la maîtrise d'ouvrage.

La programmation du projet prendra en compte ce profil environnemental.

b. Les surfaces

Le dimensionnement des espaces est défini en fonction des ensembles fonctionnels programmés, des besoins de fonctionnement idéal et des effectifs attendus.

Les surfaces seront exprimées à travers un tableau dans lequel les activités seront codifiées et organisées en ensembles fonctionnels.

c. Le schéma fonctionnel

Le schéma fonctionnel général (organigramme global) précisera les circulations des différentes catégories d'utilisateurs et des différents types de matériels et de produits.

Ce schéma général démontrera les relations fonctionnelles entre les grands ensembles puis un schéma détaillé de chaque ensemble. Il précisera les liaisons d'organisation entre les sous-ensembles et les activités composantes.

Il s'agit de proposer au maître d'ouvrage, différents scénarii de répartition spatiale et fonctionnelle des locaux et espaces définis précédemment.

d. Objectifs et caractéristiques des activités composantes

Pour chaque activité composante (espace, local...) le programme définira les éléments suivants :

- L'objectif et l'activité prévue
- L'espace qui doit être prévu pour cette activité
- Les relations fonctionnelles principales
- Les usagers

Une première orientation et validation des objectifs, besoins, surfaces et relations fonctionnelles devra être faite avec la maîtrise d'ouvrage avant de les appliquer au site pour élaborer les scénarii.

e. Les scénarii

La confrontation du programme général théorique avec les réalités des existants permettra d'arrêter les choix essentiels et les orientations ayant un impact sur le dimensionnement, la localisation et l'organisation fonctionnelle des futures activités.

Les scénarii consisteront en l'étude de diverses possibilités spatiales et relationnelles, prenant en compte et analysant les différentes contraintes des bâtiments.

L'étude spatiale sera accompagnée d'une étude de coût.

Chaque scénario fera l'objet d'une note synthétique présentant les avantages et les inconvénients de la solution étudiée :

- Respect des surfaces
- Tableaux d'emprise au sol
- Liaisons fonctionnelles, les accès, les différents types de flux (apprentis, livraisons...)
- Articulation avec l'environnement

- Phasage des travaux
- Coûts d'investissement et de fonctionnement (notamment coûts inhérents aux travaux en site occupé)
- Les ratios surface hors œuvre/ surface utile

f. Coûts prévisionnels et planning d'opération

- Définition des coûts d'investissement pour chaque scénario d'aménagement (coût travaux, études...)
- Les projets se feront toujours en site occupé, il est alors nécessaire d'appréhender cette contrainte forte de fonctionnement pendant et pour les travaux
- Planning de l'opération : calendrier général à réaliser de manière fine et tenant compte de l'état de départ, des délais d'étude, de réalisation, des délais administratifs et d'approbation des études...)
- Estimation des coûts de fonctionnement (entretien, maintenance et contrôles périodiques réglementaires...)
- Estimation du coût global

Les ratios de prix seront précisés avec leur date de valeur.

A ce stade de l'étude, une orientation et une validation devront être faites avec la maîtrise d'ouvrage notamment en arrêtant les principales exigences techniques et économiques, en effectuant le choix d'un scénario selon lequel sera développé le programme technique détaillé.

4- Mission de programmation détaillée

Sur la base du scénario retenu à l'étape précédente, le prestataire élaborera le programme fonctionnel, technique et environnemental.

Le Programme Technique Détaillé (PTD) est un approfondissement du programme général, prenant en compte le choix du scénario et les orientations validées par la maîtrise d'ouvrage à l'issue de l'étape précédente.

Ce document ne peut pas être considéré comme une simple réédition du programme général.

a. Les données, besoins, contraintes, exigences et performances

i. Les données

Les données seront présentées dans le programme afin de fournir au(x) maître(s) d'œuvre un outil de connaissance de l'opération et lui (leur) permettre de comprendre les besoins, contraintes et exigences formulées par le maître d'ouvrage en présentant les informations nécessaires pour la compréhension du projet.

Les données concernent le contenant du projet (contexte, site, bâtiments) autant que le contenu (usagers et activités).

1. Données liées à l'environnement et au site

Le site comprend non seulement l'existant et le terrain d'implantation du projet mais également leur environnement urbain.

Le descriptif des données concernant le site et l'environnement devra présenter :

- la position géographique du site dans la ville, l'emprise du terrain,
- le climat (température, précipitations, ensoleillement, zone cyclonique...), la topographie, l'hydrographie
- les risques (naturels, circulation routière) et les nuisances (visuelles, sonores, olfactives, ...)
- l'environnement paysager,

- le contexte bâti environnant (bâti existant, sites classés, ...),
- l'historique du site,
- l'environnement social et économique (données démographiques, activités, ...)
- site occupé, indications sur les bâtiments à démolir,
- la nature du sol
- les réseaux techniques sur la parcelle

2. Relevés de géomètre

- plans des bâtiments
- plans topographiques du terrain,

Ces éléments seront fournis par la maîtrise d'ouvrage suivant cahier des charges rédigé par le titulaire.

3. Données sur les réseaux

- réseaux de distribution électricité, fibre, AEP, EU, EP en limite de parcelle.

4. Données sur les accès

- les modes d'accès possibles : axes routiers, transports en commun, desserte, pistes cyclables, chemins piétonniers,
- points d'accès sur le site, partage des entrées avec d'autres établissements ou activités existantes ou projetées

5. Données concernant les usagers

- les catégories d'usagers existants,
- les fréquentations, les rythmes d'utilisation (journée, semaine, mois, année)
- les parcours selon différents types de flux

6. Données concernant les équipements

- les catégories d'équipements et mobiliers

7. Données réglementaires

- les contraintes d'urbanisme

ii. Les besoins et objectifs

Les besoins étant les réponses aux attentes des usagers et aux éventuels dysfonctionnements existants, ils seront décrits dans le programme.

La description des besoins s'effectuera de manière générale pour l'ensemble du projet puis de façon détaillée pour les activités composantes :

1. Objectifs généraux

Les priorités du maître d'ouvrage devront être définies concernant les objectifs et les enjeux de l'opération, la nature des activités, les attentes des différentes catégories d'usagers, les services rendus, les modalités de fonctionnement

Ces priorités seront hiérarchisées pour permettre une compréhension facile de la problématique du projet.

2. Spécifications architecturales d'ensemble

- l'image à donner au futur bâtiment,
- l'insertion du projet dans le site
- les aspects historiques,
- les liaisons fonctionnelles, l'orientation des espaces, l'organisation des niveaux et des différents bâtiments,
- la flexibilité d'aménagement, la construction neuve ou la possibilité d'extension, voire évolutivité
- le niveau général de qualité attendu,

- la signalétique,
- les espaces extérieurs, le stationnement,
- la prise en compte de la qualité environnementale

3. Spécifications techniques

- les besoins en matière d'électricité, d'éclairage et de courant faibles,
- les besoins en fluide,
- la gestion technique du bâtiment,
- les données sur les usagers pour la définition des systèmes de circulation des personnes,
- les données sur les différents types de matériels et produits pour la définition des moyens de transports voire de stockages correspondants,
- les besoins liés aux télécommunications et à l'informatique

4. Spécifications concernant les accès et la sécurisation du site

- la différenciation des accès, le contrôle,
- les circulations des différents types d'usagers, la différenciation des flux et des parcours,
- l'accessibilité aux personnes en situation de handicap

5. Objectifs et besoins détaillés des activités

Descriptif détaillé de chaque activité composante précisant :

- la fonction à laquelle l'espace est dédiée,
- les caractéristiques de l'espace : ouvert, fermant à clef, disposant d'un éclairage naturel, ...
- relations fonctionnelles avec d'autres activités : contiguïté, proximité immédiate, accès possible, ...
- les usagers et le personnel

6. Surfaces générales et celles des activités composantes :

Tableaux de surfaces récapitulatifs et détaillés par ensemble fonctionnel, avec les surfaces de tous les locaux à prévoir, totaux pour chaque sous-ensemble.

7. Schémas d'organisation spatiale (général et détaillés)

En cohérence avec les tableaux de surfaces, on trouvera un grand schéma général présentant les grands ensembles fonctionnels puis un schéma détaillé pour chaque ensemble (des activités composantes et de leurs relations)

iii. Les contraintes et exigences

1. Contraintes

- contraintes environnementales,
- contraintes architecturales (urbanisme, réglementation, spatialité),
- contraintes structurelles (surcharges admissibles),
- contraintes techniques (réseaux et équipements),
- contraintes d'accessibilité (spécification des différents types de circulation, accès des personnes en situation de handicap),
- contraintes réglementaires (hygiène, sécurité et sûreté),
- contraintes de fonctionnement si besoin (travaux en site occupé, opération tiroir)

2. Exigences

- exigences de qualité et de performances des ouvrages :
 - à l'extérieur : sol, éclairage, signalétique, clôtures, VRD, équipements...
 - à l'intérieur : surcharges, hauteur libre, modulations, flexibilité,
 - dénivellation, acoustique, largeur minimale,
 - intégration des aspects environnementaux,
- exigences en matière de délais d'étude et de réalisation (calendrier, phasage),

- exigences financières,
- exigences environnementales
- exigences climatiques (zone tropicale cyclonique...)

3. Les spécifications techniques éventuelles

Structure, ventilation, climatisation, électricité, éclairage, acoustique, courants faibles et innervation générale (réseau VDI, réseaux spécifiques, gestion technique du bâtiment, sécurité et sûreté), éléments liés aux transports des produits et des matériaux, la qualité environnementale, zone cyclonique....

iv. Les coûts, planning et phasage

Les coûts d'investissement et de fonctionnement, le calendrier, établis lors de l'élaboration du préprogramme, devront être réactualisés lors de la finalisation du programme général détaillé.

Le phasage devra être actualisé et affiné.

b. Le Programme Technique Détaillé, environnemental et maintenance / exploitation

i. Fiches techniques détaillées des espaces fonctionnels

La définition des performances architecturales et techniques détaillées des activités sera réalisée sous la forme de fiches techniques par espace.

Devant fournir à la maîtrise d'œuvre les éléments nécessaires pour la conception de la partie technique du projet, elles devront préciser :

- les spécifications générales (surfaces, usagers, vocation, capacité, horaires d'utilisation, localisation, orientation obligatoire, éclairage naturel, charge d'exploitation),
- les spécifications architecturales (notamment la plus petite dimension, hauteur libre, ...)
- les spécifications techniques (éclairage, acoustique, fluides)
- les équipements (dus au titre du marché et hors marché)
- les implantations à privilégier (réflexion bioclimatique)

ii. Coûts prévisionnels et planning d'opération

- Définition des coûts d'investissements (coût travaux, études, frais de la maîtrise d'ouvrage)
- Planning de l'opération : calendrier général à réaliser de manière fine et tenant compte de l'état de départ actualisé, délais d'études, de réalisation, délais administratifs et d'approbation des études...
- Estimation des coûts de fonctionnement,
- Estimation du coût global.

D-Modalités pratiques

Pour mener à bien sa mission, le titulaire procèdera de la manière suivante :

1- Réunion de lancement

Une première réunion permettra de préciser :

- la définition pratique des modalités de travail : rythme des réunions du Comité Technique et du Comité de Pilotage et des groupes de travail, étapes de synthèse, planning d'étude, composition des groupes de travail, forme des comptes rendus, forme des documents de travail et de synthèse, définition des rendus,
- les différents interlocuteurs à rencontrer,
- le récolement des documents existants,
- la définition des procédures de décisions,
- la définition des modalités de consultation des usagers.

2- Réunion périodique

Une réunion périodique de synthèse permettra :

- de faire un point sur l'avancement de la mission,
- de diffuser et commenter les documents de travail et notes techniques,
- de compléter des données,
- de réorienter éventuellement l'étude,
- de prendre les décisions nécessaires ou proposer des choix,
- d'effectuer les relances éventuelles,
- de décider de l'ordre du jour des réunions suivantes.

Ces réunions donneront lieu à l'établissement d'un compte-rendu remis à chaque participant avant la réunion suivante.

Préalablement à tout contact ou rendez-vous avec les usagers internes ou externes de l'établissement, le prestataire en informera la maîtrise d'ouvrage.

3- Documents à remettre

Les documents du prestataire (comptes-rendus, rapports, synthèse, diagnostic, faisabilité, pré programme, programme technique détaillé, ...) seront envoyés à la maîtrise d'ouvrage pour validation 1 semaine avant diffusion ou présentation en Comité de Pilotage.

A l'issue de l'exécution de chacun des éléments de mission à l'intérieur de chaque phase, le titulaire remettra au maître d'ouvrage les documents suivants en 1 exemplaire sur support informatique (par envoi dématérialisé) sous format .pdf mais aussi .doc, .xls ou tout autre format susceptible d'être utilisé par la maîtrise d'ouvrage.

Les dossiers de phase comprendront notamment les éléments suivants :

Livrables phase 1

un bilan environnemental du site, un diagnostic technique des bâtiments, une évaluation des besoins comprenant le recueil des données, l'état des lieux, et des contraintes et exigences réglementaires, les comptes-rendus des entretiens de travail et de visite, les éléments de synthèse, une faisabilité avec plusieurs scénarios

Livrables phase 2

Toutes les tâches liées à la prestation d'AMO et de management de projet, sous forme de comptes-rendus de réunion, de décision, de cahier des charges ou dossiers.

Livrables phase 3

un pré programme comprenant également pour chaque scénario, la liste des équipements à prendre en compte, un planning prévisionnel, un phasage des travaux expliquant le fonctionnement en site occupé et une enveloppe financière estimative (travaux / équipements...), les comptes-rendus des entretiens de travail et de visite, les éléments de synthèse,

Livrables phase 4

un programme architectural, technique et fonctionnel détaillé comprenant l'ensemble des fiches techniques et architecturales du scénario retenu par espace et fonction identifiés, une enveloppe financière (travaux / équipement...) et un planning actualisé, un phasage des travaux expliquant le fonctionnement en site occupé, les comptes-rendus des entretiens de travail et de visite, les éléments de synthèse.

Livrables phase 5

Les études préalables pour la mise en place d'une charte signalétique globale du site et l'actualisation de l'estimation financière dans le cadre du schéma directeur ou dans le cadre du programme
Le Cahier des Charges Signalétique du site, en vue de la passation marché

Livrables phase 6

Les études préalables pour la mise en place d'une ou des lignes de mobilier ainsi que des équipements (techniques, numériques, intelligents, didactiques...) et estimation financière
Le Cahier des Charges d'acquisition des mobiliers intérieurs et extérieurs, en vue passation marché
Les cahiers des charges en vue de la passation des marchés d'acquisition des équipements techniques, numériques, intelligents, didactiques..., en vue passation marché

Chaque document comportera une bibliographie reprenant l'ensemble des documents utilisés pour l'élaboration des études.

Il est attendu un livrable programme par bâtiment afin de pouvoir éventuellement engager une consultation de maître d'œuvre indépendante pour chaque entité identifiée.

NB : A des fins de communication sur le projet, il pourra être demandé au titulaire, de remettre à certaines étapes clés, des documents et/ou des supports tels que :

- **Une vidéo HD en 3D (mp4) de simulation des différents espaces + vue d'ensemble**
- **Un PDF HD et images .png de présentation de chaque espace + vue d'ensemble**

4- Validation des phases d'études

Chaque phase fera l'objet d'une validation du maître d'ouvrage.