

**Réhabilitation du Bâtiment 750 ET 751
Construction de garages
Aménagement de places de stationnement
Reprise des réseaux et voiries divers**

Caserne de gendarmerie Fouque à LODEVE (34)



NOTE PROGRAMMATIQUE (Mai 2025)

TABLE DES MATIERES

1. Contexte et Objectifs

- 1.1 Nature de l'opération et enjeux
- 1.2 Localisation du projet
- 1.3 Présentation du site
- 1.4 Contexte réglementaire

2. Présentation du Projet

- 2.1 Réhabilitation du Bâtiment 750 – 751
- 2.2 Construction de 2 garages pour les véhicules de service
- 2.3 Création de 114 places de stationnement
- 2.4 Travaux de Voiries et Réseaux Divers
- 2.5 Montant Total des Travaux

3. Marché de Maîtrise d'œuvre

- 3.1 Choix de la procédure
- 3.2 Contenu de la mission de Maitrise d'œuvre
 - 3.2.1 Préambule
 - 3.2.2 Mission de base
 - 3.2.2.1 Etudes d'Avant Projet
 - 3.2.2.1.1 Etudes d'Avant-Projet Sommaire (APS)
 - 3.2.2.1.2 Etudes d'Avant-Projet Détaillé (APD)
 - 3.2.2.1.3 Etudes de Projet (PRO)
 - 3.2.2.1.4 Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)
 - 3.2.2.1.5 Assistance pour la passation des contrats de travaux
 - 3.2.2.1.6 Visa des études d'exécution et de synthèse (VISA)
 - 3.2.2.1.7 Direction de l'Exécution des Contrats Travaux (DET)
 - 3.2.2.1.8 Assistance aux opérations de Réception (AOR)
 - 3.2.2.1.9 Au cours de l'année de Garantie de Parfait Achèvement
 - 3.2.2.1.10 Mission complémentaire (1) de Coordination des systèmes de sécurité Incendie
 - 3.2.2.1.11 Mission complémentaire (2) Ordonnancement, pilotage et Coordination
 - 3.2.2.1.12 Mission complémentaire (3) Diagnostic
 - 3.2.2.1.13 Mission complémentaire (4) Certificat d'Economie d'Energie (CEE)
 - 3.2.2.1.14 Délais d'études et de validation
 - 3.2.2.1.15 Quelques chiffres importants
 - 3.2.2.1.16 Type de dévolution des marchés travaux

- 3.3 Compétences requises

4. Documents remis par le maître d'ouvrage

5. Diagnostics à engager par le maître d'ouvrage

1. Contexte et Objectifs

1.1 Nature de l'opération et enjeux

Dans le cadre de la création de nouvelles unités de force mobiles, la caserne Fouque à Lodève (34) a été retenue comme site d'accueil pour un Escadron de Gendarmerie Mobile supplémentaire. Dans son courrier du 25 mai 2023 référencé 0592, la DEPAFI sollicite la SGAMI SUD pour conduire une opération de Réhabilitation, de Construction de logements et de garages conformément au plan pluriannuel exposé dans la note-express N° 17 540 – 30/03/2023 GEND/DSF/SDIL/B3PI du 30 mars 2023 et conformément à la fiche d'expression des besoins N°37583 du 21 décembre 2022. Le référentiel d'expression des besoins pour la création d'un escadron de gendarmerie mobile a été joint à cette demande. Le présent projet consiste à créer des appartements pour des escadrons de la Gendarmerie Mobile dans un bâtiment existant (Bâtiment 750-751) à construire des garages à aménager des places de stationnement, à reprendre les Voiries et Réseau Diverss.

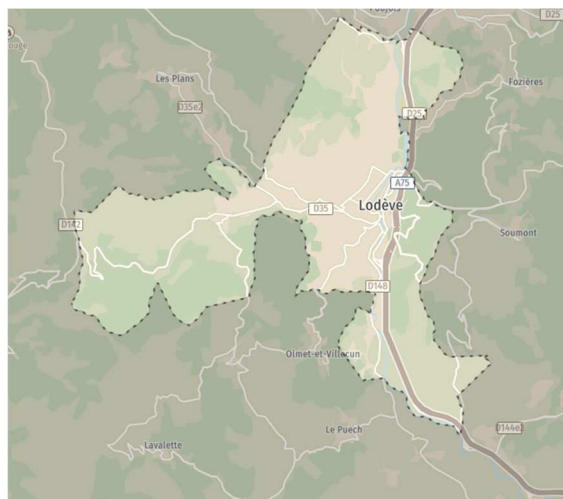
Construite sur une emprise de 25 924 m2 la caserne est composée de 12 Bâtiments qui abritent

- Un poste de police et des bureau EGM (010)
- Des salles d'instructions et salle de sport (015)
- Le mess (025)
- Les bureaux pelotons (043)
- Les bureau PHR et soutien (057)
- Des magasins et l'armurerie (054)
- Des ateliers dédiés à l'automobile et le casernement (055)
- Des garages et une soute à munitions (056)
- 16 logements (008 et 009)
- Un bâtiment inoccupé depuis plus de 15 ans (750-751)

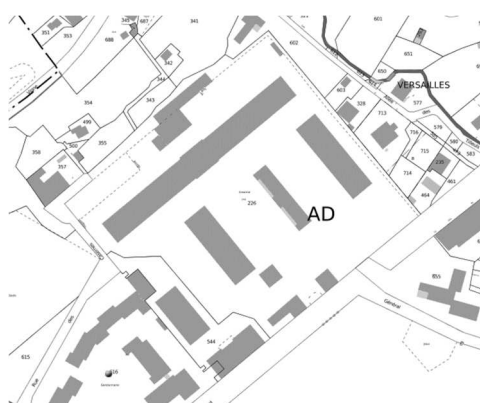
L'arrivée prochaine d'un second escadron composé de 11 militaires, doublant ainsi le nombre de militaires sur le site, va nécessiter d'optimiser les LST actuels en procédant à des aménagements pour resserrer les 2 unités et loger les militaires

1.2 Localisation du projet

La commune de Lodève se situe en région Occitanie, dans le nord du département de l'Hérault, à 45 km de Montpellier par l'est et à 50 km de Béziers par le sud



1.3 Présentation du site



1.4 Contexte réglementaire

Le site est implanté en zone UB (immeubles et équipements)



Les risques identifiés sont

Zone PPRI Inondations hors zone aléas
Pas de PPRI Feux de forêt
Porter à connaissance
Multirisques
Inondations
Minier
Feu de forêt
Mouvements de terrain
Risque d'inondation
Mouvement de terrain
Radon risque important
Retrait et gonflement risque modéré

Le Bâtiment 750 – 751 est considéré comme exceptionnel par les architectes des Bâtiments de France

2. Présentation du Projet

Le présent projet consiste à créer des appartements pour des escadrons de la Gendarmerie Mobile dans un bâtiment existant (Bâtiment 750-751) à construire des garages à aménager des places de stationnement, à reprendre les Voiries et Réseau Divers

2.1 Réhabilitation du Bâtiment 750 – 751



Type	Localisation						Nombre	Surface de Plancher Totale	Surface logements	Surface Totale des logements
	Aérien	Sous Sol	Rdc	R+1	R+2	R+3				
T2			8	12	12	8	40		53	2 120
T2 Duplex						6	6		50	300
T3			11	6	6	0	23		73	1 679
T3 Duplex						5	5		77	385
T4			3	6	6	1	16		91	1 456
T4 Duplex						6	6		93	558
T5									113	0
T5 Duplex										
T6									131	0
T6 Duplex						1	1		131	131
Vélos poussettes		5								
Caves		97								
Surfaces de plancher		1137	2081	2032	2048	2418		9 716		
Nombre de stationnement	146									
			22	24	24	27	97			6 629

Aménagement de 97 logements Surfaces de Plancher de l'ensemble du Bâtiment 9 716 m2.

Montant des travaux estimés par la Maîtrise d'ouvrage 15 295 669.60 € HT aléas techniques
1 070 696.87 € HT révisions de prix 458 870.09 € HT

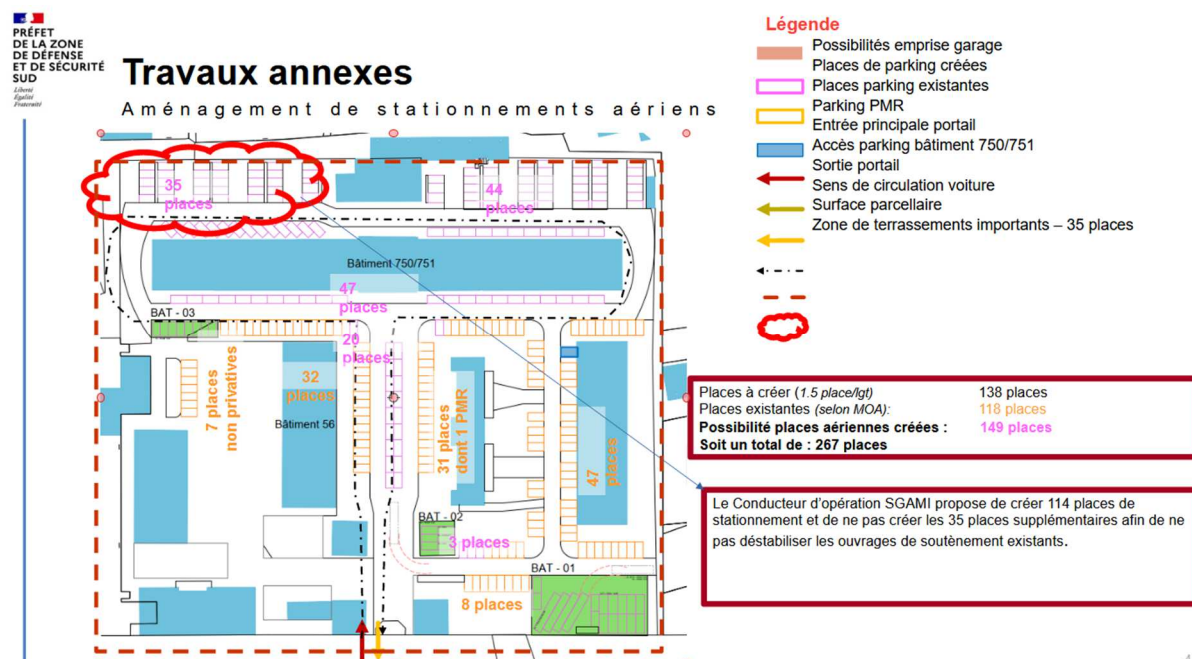
2.2 Construction de 2 garages pour les véhicules de service

Construction de garages pour **une Surface de Plancher de 790 m²**

Montant des travaux estimés par la Maîtrise d'ouvrage 981 249.02 € HT révisions de prix
30 909.34 € HT

1 VCT 2.8m x 6m
6 VMG (véhicules mobilité groupe) 2.8m x 6m
3 VME (véhicules de mobilité d'équipe) 2.8m x 6m
2 PREMIUM 3m x 18m
1 VL CDU 2.5m x 5m
4 VL Liaison 2.5m x 5m
1 VL Gérant 2.5m x 5m
1 P4 2.5m x 5m

2.3 Création de 114 places de stationnement



Travaux de Voiries et Réseaux Divers création de 114 places de stationnement
Montant des travaux estimés par la Maîtrise d'ouvrage 1 038 490.72 € HT aléas techniques
51 924.54 € HT révisions de prix 31 154.72 € HT

2.4 Travaux de Voiries et Réseaux Divers

Travaux de Voiries et Réseaux Divers sur l'ensemble du site

Montant des travaux estimés par la Maîtrise d'ouvrage 1 302 822.69 € HT aléas techniques
65 141.13 € HT révisions de prix 39 084.68 € HT

2.5 Montant Total des Travaux

	Travaux	Aléas techniques	Révisions de prix
Réhabilitation Bâtiment 750 -751	15 295 669,60 €	1 070 696,87 €	458 870,09 €
Construction de 2 Garages	981 249,02 €	49 062,45 €	30 909,34 €
Création de 114 places de stationnement	1 038 490,72 €	51 924,54 €	31 154,72 €
Travaux de Voiries et Réseaux Divers	1 302 822,69 €	65 141,13 €	39 084,68 €
	18 618 232,03 €	1 236 824,99 €	560 018,83 €
Coût Global des Travaux HT	20 415 075,86 €		
Coût Global des Travaux TTC	24 498 091,03 €		

3. Marché de Maîtrise d'œuvre

3.1 Choix de la procédure

L'article R. 2172-2 du code de la commande publique rend obligatoire le concours pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre dont le montant est supérieur aux seuils européens des marchés de service. Toutefois, en application du 1° à 4° de l'article R. 2172-2 du code de la commande publique, les maîtres d'ouvrage publics ne sont pas tenus d'organiser un concours pour notamment les opérations de réhabilitation ou de réutilisation d'un ouvrage existant, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'infrastructure. **En conséquence la procédure choisie sera de type appel d'offre ouvert.**

3.2 Contenu de la mission de Maîtrise d'œuvre

Le contenu des éléments de mission est conforme aux dispositions des articles R2431-19 à R2431-23 du Code de la Commande Publique et à l'annexe II de l'arrêté du 22 mars 2019 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

3.2.1 Préambule

Dans le cadre de sa mission, les spécifications techniques élaborées par le maître d'œuvre, devront respecter les principes suivants :

- Les spécifications techniques des marchés de travaux rédigées par le maître d'œuvre seront établies conformément aux dispositions des articles R2111- à R2111-17 du Code de la Commande Publique relatifs aux spécifications techniques et à l'utilisation de labels.

Selon les dispositions de l'article R2111-7 du Code de la Commande Publique, « les spécifications techniques ne peuvent pas faire mention d'un mode ou procédé de fabrication particulier ou d'une provenance ou origine déterminée, ni faire référence à une marque, à un brevet ou à un type lorsqu'une telle mention ou référence est susceptible de favoriser ou d'éliminer certains opérateurs économiques ou certains produits. Toutefois, une telle mention ou référence est possible si elle est justifiée par l'objet du marché public ou, à titre exceptionnel, dans le cas où une description suffisamment précise et intelligible de l'objet du marché n'est pas possible sans elle et à la condition qu'elle soit accompagnée des termes « ou équivalent » ».

- D'autre part, le maître d'œuvre s'engage à introduire dans la rédaction des prescriptions techniques des cahiers des charges à destination des entreprises (C.C.T.P) les dispositions suivantes :
 - Le bois acquis dans le cadre de la réalisation des travaux objets du présent marché, devra être impérativement accompagné d'une notice indiquant les

informations relatives à l'essence (nom scientifique et appellation commerciale), le pays d'origine, l'impact de l'exploitation forestière sur l'environnement et le développement des populations locales, et la description du cycle de vie du produit ;

- Ces informations devront être certifiées par un organisme indépendant du fournisseur et de l'exploitant, par le biais de certificats de type FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières) ou équivalent.

Le maître d'œuvre s'engage à vérifier que les matériaux mis en œuvre correspondent effectivement aux certificats produits.

Le maître d'œuvre inclura lesdits certificats ou toute autre pièce justifiant de l'origine des bois au Dossier des Ouvrages Exécutés (D.O.E.).

3.2.2 Mission de base

La mission de base est confiée au maître d'œuvre. Elle comprend :

3.2.2.1 Etudes d'Avant Projet

Les études d'avant-projets, fondées sur les études de diagnostic ou / et le programme fonctionnel approuvés par le maître de l'ouvrage, comprennent les études d'avant-projet sommaire et les études d'avant-projet définitif.

3.2.2.1.1 Etudes d'Avant-Projet Sommaire (APS)

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

- Proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre ;
- Indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ;
- Vérifier la conformité aux réglementations (hygiène et sécurité...) ;
- Établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées ;
- Proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants en fonction des renseignements éventuellement fournis lors des études de diagnostic ;
- Prendre contact avec les concessionnaires (eau, gaz, électricité, chauffage urbain...) ;
- Décrire de façon détaillée les principes de la réalisation des travaux en site occupé et/ou en prenant en compte les abords du site. [Bien évidemment le bâtiment 750 -751 est libre de tout occupant, par contre le site devra continuer à fonctionner pendant les travaux ;](#)
- Intégrer la Réglementation Thermique en vigueur pour les bâtiments existants, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Elle repose sur [l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation](#) et son arrêté d'application du 3 mai 2007 modifié, à partir du 1er janvier 2018, par l'arrêté du 22 mars 2017.
- Intégrer des réunions de travail avec le maître d'ouvrage et les utilisateurs pour définir les besoins techniques. Ce travail de cadrage des besoins sera mené en cours de la phase APS. A l'issue du cadrage des besoins, le titulaire fournira une notice détaillant les équipements et principes constructifs à prévoir ainsi que la liste des locaux à prévoir.

Des fiches par local devront être rédigées en précisant la surface utile, hauteur, les types de revêtement (sol, mur plafond...), des équipements de cuisine à prévoir, les données techniques à respecter (chauffage, climatisation, éclairage, plomberie, etc...)

- Rédiger un cahier des charges géotechnique G2AVP

Dans le cadre de ces études d'APS, des réunions de concertation sont organisées avec la personne publique, le maître de l'ouvrage, les utilisateurs où sont fournies des explications sur les options architecturales, techniques et économiques proposées.

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

□ **Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :**

- **Formalisation graphique de l'APS proposé sous forme de plans, coupes, perspectives et élévations à l'échelle de 1/200 (0,5 cm/m) avec certains détails significatifs au 1/100 (1 cm/m) ; A ce stade, 2 à 3 variantes au niveau de la conception architecturale seront proposées avec des propositions de répartition des logements.**
- **Le cas échéant, demande complémentaire de reconnaissance des sols ou des existants (avec préparation du cahier des charges techniques) ;**
- **Schémas de principe sous forme de synoptiques** représentant les solutions retenues pour les lots techniques (Synoptiques CFO/CFA, Synoptiques Chauffage et, climatisation (principe de production et de distribution avec identification du sens de circulation du fluide, des températures et débits du fluide, puissances calorifiques et frigorifiques, du principe d'émission par typologie de local..., synoptique aéraulique avec débits des CTA, représentations des CTA et principe de traitement aéraulique par typologie de local. Les synoptiques doivent représenter les organes de réglages et de mesures des lots techniques et doivent être dotés comme les plans d'une légende ;
- **Tableau des surfaces** par ensemble fonctionnel avec comparatif avec le programme ;
- **Note sur les contraintes architecturales particulières** (voisinage, PLU, réglementation...) ;
- **Notice descriptive sommaire** (volumes intérieurs, aspects extérieurs, traitement des abords) ;
- **Notice TECHNIQUE explicative des dispositions et performances techniques proposées** intégrant notamment tous les travaux prévus par lots (clos et couvert, second œuvre, CVC, électricité, VRD, gros œuvre, photovoltaïque, sureté...) et les hypothèses de calculs et données d'entrée prises en compte dans la réalisation des études de maîtrise d'œuvre ; Des **fiches par local** devront être rédigées en précisant la surface habitable, hauteur, les types de revêtement (sol, mur plafond...), des équipements de cuisine à prévoir, les données techniques à respecter (chauffage, climatisation, éclairage, plomberie, etc...). La notice technique devra aussi décrire les variantes. Le maître d'œuvre devra présenter les avantages et inconvénients technico financier de chaque variante étudiée.
- **Indication d'un délai global de réalisation** de l'opération comprenant, le cas échéant, un phasage par tranches fonctionnelles avec proposition pour les accès chantier, base de vie, zones de déchets, positionnement grue... ;
- **Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux**, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle fixée par le maître de l'ouvrage – il faudra chiffrer le montant de la **mission synthèse** à réaliser par le lot réalisant les prestations de chauffage ventilation climatisation ; les variantes devront être chiffrées. A la fin de

l'estimation, le maître d'œuvre devra proposer au minimum 5 à 10 autres variantes permettant de réaliser des moins-values. Ces variantes ne devront pas diminuer la qualité du projet et devront rester en lien avec le programme. [Il faudra prévoir par lot une CDPGF pour le bâtiment rénové – la construction des garages – la création de 114 places de stationnement et la reprise des VRD du site.](#)

- **Comptes rendus** des réunions avec la personne publique, le maître de l'ouvrage, les utilisateurs, portant sur les principales options prises à ce stade de la mission ;
- **Descriptif détaillé** des principes de la réalisation des travaux en site occupé et/ou en prenant en compte les abords du site ;
- **Bilan de puissance électrique** ;
- **Cahier des charges géotechniques G2AVP** pour consultation des géotechniciens par le maître d'ouvrage à remettre 2 semaines après le démarrage de l'APS ;
- Intégrer la réglementation Thermique en vigueur pour les bâtiments existants, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Elle repose sur [l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation](#) et son arrêté d'application du 3 mai 2007 modifié, à partir du 1er janvier 2018, par l'arrêté du 22 mars 2017.
- **Étude technico-économique sur la récupération et le stockage des EP**, pour un usage d'arrosage extérieur et/ou sanitaires et/ou lavages des véhicules ;
- **Potentialités d'utilisation des énergies renouvelables** à intégrer à l'étude de faisabilité d'approvisionnement énergétique ;
- **Etude complète d'éblouissement photovoltaïque si nécessaire intégrant les contraintes DGAC**
- **Moyens mis en œuvre pour respecter des objectifs environnementaux avec utilisation de matériaux biosourcés** ;

3.2.2.1.2 Etudes d'Avant-Projet Définitif (APD)

Les études d'avant-projet définitif, fondées sur la solution d'ensemble retenue à l'issue des études d'avant-projet sommaire approuvées par le maître d'ouvrage ont pour objet de :

- Déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme avec comparatif avec les surfaces programmes ;
- Vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité ;
- Arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect
- Définir les principes constructifs, de fondation et de structure, ainsi que leur dimensionnement indicatif ;
- Dimensionner les équipements des lots techniques (chauffage, ventilation, climatisation, électricité, VRD...) ;
- Réaliser les plans des différents lots ;
- Définir les matériaux ;
- Rédiger un cahier des charges géotechnique G2PRO ;
- Réaliser un dossier de consultation des entreprises pour les travaux de démolition, dépollution et désamiantage s'il y a lieu ;
- Décrire de façon détaillée les principes de la réalisation des travaux en site occupé et/ou en prenant en compte les abords du site ;

- Décrire de façon détaillée le planning travaux de l'opération
- Justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques et les raccordements ;
- Permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance ;
- Établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposé en lots séparés ;
- Arrêter le forfait définitif de rémunération dans les conditions prévues au CCAP.

Dans le cadre de ces études d'APD, des réunions de concertation sont organisées avec la personne publique, le maître de l'ouvrage, les utilisateurs où sont fournies, au fur et à mesure, des explications sur les solutions architecturales, techniques et économiques proposées.

□ **Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :**

- **Formalisation graphique de l'APD par lot** proposé sous forme de plans, coupes, élévations, de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle de 1/100 (1cm/m) avec certains détails au 1/50 (2 cm/m) ; Pour les lots techniques (chauffage, ventilation, plomberie, électricité, etc.), il s'agira de bien implanter sur les plans tous les cheminements des réseaux et terminaux relatifs aux lots techniques. Les autres lots devront être cohérents et devront avoir réalisés des pré synthèses pour s'assurer de la bonne faisabilité du projet

Les coupes devront permettre de vérifier la faisabilité du projet, le repérage des matériaux et le traitement des ponts thermique

- **Plans VRD (1/100) ;**
- **Schémas de principe sous forme de synoptiques** représentant les solutions retenues pour les lots techniques (Synoptiques CFO/CFA, Synoptiques Chauffage et, climatisation (principe de production et de distribution avec identification du sens de circulation du fluide, des températures et débits du fluide, puissances calorifiques et frigorifiques, du principe d'émission par typologie de local..., synoptique aéraulique avec débits des CTA, représentations des CTA et principe de traitement aéraulique par typologie de local. Les synoptiques doivent représenter les organes de réglages et de mesures des lots techniques et doivent être dotés comme les plans d'une légende ;
- **Notice descriptive** précisant les matériaux ;
- **CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) détaillé par lot** des solutions techniques retenues et notamment des principes constructifs et techniques retenues ainsi que les hypothèses de calculs et les données d'entrée sur lesquelles se basent les études et les calculs de maîtrise d'œuvre. [Il faudra prévoir par lot une CDPGF pour le bâtiment rénové – la construction des garages – la création de 114 places de stationnement et la reprise des VRD du site.](#)
- **Fiches locaux à mettre à jour**
- **Note de sécurité et plans de compartimentage**, issues de secours, etc. ;
- **Notice et zoning SSI**
- **Dossier loi sur l'eau et notice hydraulique si nécessaire**
- **Dossier de gestion des concessionnaires** conformément aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, résultant des articles L 554-1 et suivants et R 554-1 et suivants du code de l'environnement, définissant les interactions de l'ouvrage avec les réseaux existants et projetés ;
- **Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux**, décomposée en lots séparés dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle fixée par le maître de l'ouvrage

– il faudra chiffrer le montant de la **mission synthèse** à réaliser par le lot réalisant les travaux de chauffage ventilation climatisation ; **Il faudra prévoir par lot une CDPGF pour le bâtiment rénové – la construction des garages – la création de 114 places de stationnement et la reprise des VRD du site.**

- **Comptes rendus des réunions avec la personne publique**, le maître de l'ouvrage, les utilisateurs portant sur les principales solutions retenues à ce stade de la mission ;
- **Tableau des surfaces détaillées ;**
- **Bilan de puissance électrique ;**
- **Cahier des charges géotechniques G2PRO** pour consultation des géotechniciens par le maître d'ouvrage à remettre 2 semaines après le démarrage de l'APD ;
- **Descriptif détaillé** des principes de la réalisation des travaux en site occupé et/ou en prenant en compte les abords du site ;
- **Planning détaillé par lot des travaux à réaliser**
- Réglementation Thermique en vigueur pour les bâtiments existants, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Elle repose sur [l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation](#) et son arrêté d'application du 3 mai 2007 modifié, à partir du 1er janvier 2018, par l'arrêté du 22 mars 2017.
- **Étude technico-économique sur la récupération des EP**, pour un usage d'arrosage extérieur et/ou sanitaires et/ou lavages des véhicules ;
- **Potentialités d'utilisation des énergies renouvelables** à intégrer à l'étude de faisabilité d'approvisionnement énergétique ;
- **Etude complète d'éblouissement photovoltaïque si nécessaire intégrant les contraintes DGAC**
- **Moyens mis en œuvre pour respecter les objectifs environnementaux définis dans le programme avec le listing des matériaux biosourcés ;**

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

Dossier de permis de construire et autres autorisations administratives

Le maître d'œuvre assiste le maître de l'ouvrage pour la constitution du dossier administratif. Il effectue les démarches et consultations préalables nécessaires à l'obtention du permis de construire, constitue le dossier et assiste le maître de l'ouvrage dans ses relations avec les administrations et pendant toute la durée de l'instruction.

Le maître de l'ouvrage s'engage à communiquer au maître d'œuvre toute correspondance avec l'administration. Dès réception du permis de construire, il lui en transmet copie et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain. Le maître d'œuvre prend en compte les demandes issues des arrêtés au plus tard au cours de la phase projet. Lorsque l'opération nécessite l'obtention d'autres autorisations administratives (telles que par exemple demande de permis de démolir, déclaration préalable, autorisations spécifiques pour lignes aériennes, enseignes, etc.), le maître d'œuvre assiste le maître de l'ouvrage, pendant toute la durée de leur instruction, pour effectuer les démarches nécessaires et constituer les dossiers correspondants.

Au titre de la constitution de ces dossiers, le maître d'œuvre communique au maître de l'ouvrage un bilan des surfaces construites et supprimées, précisant la création et la suppression des surfaces SU, Surfaces de plancher, emprise au sol (anciennes SHON et SHOB). Il rend compte de ces éléments au maître de l'ouvrage tout au long de la réalisation de l'opération, notamment en cas d'évolution.

Ce document est remis en trois exemplaires dont un sur clé USB.

3.2.2.1.3 Etudes de Projet (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.

Les études de projet ont pour objet de :

- Déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;
- Réaliser des coupes de pré synthèse entre les différents lots permettant d'éviter les problématiques de cheminements de réseaux ou d'implantation d'équipement techniques en phase chantier ;
- Finaliser et mettre à jour les plans et schémas ;
- 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 ;
- Finaliser le dimensionnement structurel (infra et superstructures...), VRD et des équipements des lots techniques (chauffage, ventilation, climatisation, électricité, énergie renouvelable...) ;
- Réaliser un dossier de consultation des entreprises pour les travaux de démolition, dépollution et désamiantage s'il y a lieu ;
- Décrire de façon détaillée les principes de la réalisation des travaux en site occupé et/ou en prenant en compte les abords du site ;
- Réglementation Thermique en vigueur pour les bâtiments existants, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Elle repose sur [l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation](#) et son arrêté d'application du 3 mai 2007 modifié, à partir du 1er janvier 2018, par l'arrêté du 22 mars 2017.
- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et, en fonction du mode de dévolution des travaux, coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages ;
- Décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;
- Établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant métré – il faudra chiffrer le montant de la **mission synthèse** à réaliser par le lot réalisant les travaux de chauffage ventilation climatisation ;
- Permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation ;
- Déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Si des variantes minimales respectant les conditions stipulées dans le dossier de consultation, ont été proposées par le ou les entrepreneurs et acceptées par le maître de l'ouvrage, les études de projet doivent être complétées pour :

- Assurer la cohérence de toutes les dispositions avec les avant-projets ainsi qu'avec les dispositions découlant, le cas échéant, d'un permis de construire modifié ;
- Établir la synthèse des plans et spécifications émanant, d'une part, de l'avant-projet définitif établi par le maître d'œuvre et, d'autre part, des propositions de l'entrepreneur.

□ **Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :**

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 ;
Les coupes devront permettre de vérifier la faisabilité du projet, le repérage des matériaux et le traitement des ponts thermique
- **Plans de fondations** et ouvrages d'infrastructure, 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, ventilation climatisation et plomberie sanitaire (CVC PB)**, intégrant schémas généraux, bilan de puissance, tracés bifilaires des réseaux principaux et unifilaires des réseaux secondaires et implantation des terminaux au 1/100. Les plans doivent faire apparaître les diamètres des réseaux principaux et de départ des réseaux CVC PB, les puissances (en kW) des productions énergétiques et des terminaux ainsi que les débits hydrauliques et aérauliques au niveau des départs primaires, secondaires ;
- **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 ;
- Plans cuisine avec carnet de détail. Les plans seront sous forme de plans, coupes et élévations de l'ouvrage à l'échelle de 1/50 avec repérage de tous les équipements à prévoir par le lot cuisine, leurs caractéristiques et leurs besoins
- **En tant que de besoins**, coupes de coordination spatiale pour l'implantation des réseaux de fluides (avec indication des diamètres, altimétries, encombrements, retombée de poutres...) ;
- **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 ;
- **Plan d'installation de chantier**
- **Schémas de principe sous forme de synoptiques** représentant les solutions retenues pour les lots techniques (Synoptiques CFO/CFA, Synoptiques Chauffage et, climatisation (principe de production et de distribution avec identification du sens de circulation du fluide, des températures et débits du fluide, puissances calorifiques et frigorifiques, du principe d'émission par typologie de local..., synoptique aéraulique avec débits des CTA, représentations des CTA et principe de traitement aéraulique par typologie de local. Les synoptiques doivent représenter les organes de réglages et de mesures des lots techniques et doivent être dotés comme les plans d'une légende ;

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

Documents écrits

- **CCTP avec description détaillée** par lot des ouvrages et spécifications techniques définissant les exigences qualitatives et fonctionnelles, la nature et les caractéristiques des ouvrages et des matériaux, les contraintes générales de mise en œuvre, les conditions d'essai et de réception, incluant les limites de prestations entre les différents lots. [Il faudra prévoir par lot une CDPGF pour le bâtiment rénové – la construction des garages – la création de 114 places de stationnement et la reprise des VRD du site.](#)
- **Notice et zoning SSI**
- **Dossier loi sur l'eau et notice hydraulique**
- **Descriptif de la mission synthèse**
- **Fiche locaux à mettre à jour**
- **Tableau des limites de prestation entre lot ;**
- **Présentation du coût** prévisionnel des travaux décomposée par corps d'état et de l'avant-métré sur la base duquel il a été établi. [Il faudra prévoir par lot une CDPGF pour le bâtiment rénové – la construction des garages – la création de 114 places de stationnement et la reprise des VRD du site.](#)
- **Cahier des Clauses Techniques Communes ;**
- **Règlement de chantier ;**
- **Calendrier** prévisionnel d'exécution des travaux, décomposés par lots ou corps d'état, qui sera joint au DCE ;
- **Comptes rendus des réunions** avec la personne publique, le maître de l'ouvrage, les utilisateurs portant sur les principales options prises à ce stade de la mission ;
- **Descriptif détaillé** des principes de la réalisation des travaux en site occupé et/ou en prenant en compte les abords du site ;
- **Bilan de puissance électrique ;**
- Réglementation Thermique en vigueur pour les bâtiments existants, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Elle repose sur [l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation](#) et son arrêté d'application du 3 mai 2007 modifié, à partir du 1er janvier 2018, par l'arrêté du 22 mars 2017.
- **Étude technico-économique sur la récupération et le stockage des EP**, pour un usage d'arrosage extérieur et/ou sanitaires et/ou lavages des véhicules ;
- **Potentialités d'utilisation des énergies renouvelables** à intégrer à l'étude de faisabilité d'approvisionnement énergétique ;
- **Etude complète d'éblouissement photovoltaïque si nécessaire intégrant les contraintes DGAC**
- **Moyens mis en œuvre pour respecter les objectifs environnementaux définis dans le programme avec le listing des matériaux biosourcés ;**

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

3.2.2.1.4 Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

Le DCE est élaboré en fonction des options prises par le maître d'ouvrage pour le mode de dévolution des marchés de travaux (lots séparés, entreprises groupées). Il tient compte du niveau de conception choisi par le maître d'ouvrage pour lancer la consultation (APD, projet ou EXE).

Le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage des adaptations du CCAP (Cahier des Clauses Administratives Particulières), de l'acte d'engagement et du règlement de la consultation, fournis par le maître d'ouvrage, qui lui semblent nécessaires pour tenir compte des particularités de l'opération.

☐ Documents à remettre au maître d'ouvrage :

Le maître d'œuvre établit 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, les collecte et les regroupe dans le CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) qui comprend ainsi :

- **Les plans, pièces écrites et cadre de décomposition de prix global et forfaitaire** (sans les quantités) établis par le maître d'œuvre. Chaque cadre de décomposition des prix global et forfaitaire (CDPGF) devra respecter les chapitres du CCTP du lot respectif ; **Il faudra prévoir par lot une CDPGF pour le bâtiment rénové – la construction des garages – la création de 114 places de stationnement et la reprise des VRD du site.**
- **Les éventuels autres documents** produits soit par le maître d'ouvrage soit par les autres intervenants (notamment PGC, rapport initial du contrôleur technique, études de sondages des sols, diagnostics divers, prescriptions des concessionnaires, etc.) ;
- **Les éléments environnementaux**
- Le CCTP précise si besoin :
- La prescription de la mise en place d'un P.A.Q de chantier par l'entrepreneur, avec établissement du cadre correspondant ;
- Les modalités selon lesquelles les résultats du contrôle intérieur sont adressés par l'entrepreneur au maître d'œuvre ou tenus à la disposition de celui-ci.

Le maître d'œuvre devra durant cette phase :

- **Préparer la consultation** des entreprises de manière telle que celles-ci puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces administratives et techniques prévues au contrat ainsi que des pièces élaborées par la maîtrise d'œuvre correspondant à l'étape de la conception choisie par le maître de l'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 ; ou macro lots. **Dans ce domaine précis le maître d'œuvre sera force de proposition.**
- Proposer au maître de l'ouvrage des critères de sélection et de qualification à insérer dans l'avis de publicité.

3.2.2.1.5 Assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT/AMT)

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, s'il y a lieu, la sélection des candidats et analyser les candidatures obtenues ;**

- **Réaliser au début de la phase, les visites** pour les entreprises souhaitant candidater sur le ou les sites du projet
- **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 de l'ouvrage.

AMT : Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des Marchés publics de Travaux

□ **Documents à remettre au maître d'ouvrage :**

Le document d'analyse technico-financière des offres ainsi que le rapport d'analyse des offres se fera via des modèles de documents et une méthodologie, fournies par le maître d'ouvrage, ces derniers seront à adapter aux spécificités de la consultation menée pour l'opération visée par le présent document.

Consultation des entreprises

- Etablissement d'un rapport d'analyse des candidatures et proposition de sélection de candidats au maître de l'ouvrage (une réunion de restitution sera prévue entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage). Le maître d'œuvre devra aussi remettre au maître d'ouvrage, un rapport d'analyse provisoire intermédiaire au milieu de sa période d'analyse afin que le maître d'ouvrage ait une première vision sur les résultats de l'analyse (une réunion intermédiaire sera prévue). De même le maître d'œuvre devra reprendre autant de fois que le demandera le maître d'ouvrage ses rapports d'analyse si ces derniers ne sont pas satisfaisants.
- Le cas échéant, apporter les réponses aux questions posées par les entreprises pendant la 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, avec assistance à la mise en œuvre de la procédure portant sur les offres anormalement basses.
- Le cas échéant, préparer les éléments nécessaires à la régularisation des offres et à la demande de précisions sur la teneur des offres.
- Proposition d'une liste d'entreprises susceptibles d'être retenues (offres économiquement les plus avantageuses).

La présence à la réunion de la commission d'appel d'offres fait partie de la mission.

Mise au point des marchés de travaux

Le maître d'œuvre met au point les pièces constitutives du marché en vue de sa signature par le maître d'ouvrage et l'entrepreneur.

Il assiste le maître de l'ouvrage sur les réponses à faire aux entrepreneurs demandant des explications sur le rejet de leurs offres en application des articles R2181-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

3.2.2.1.6 Visa des études d'exécution et de synthèse (VISA)

Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises, 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.

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.

□ Prestations incluses

- **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 de recensement, 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 CCTP des marchés de travaux.
- **Arbitrages techniques et architecturaux** relatifs à ces choix et aux éventuelles variantes proposées par les entrepreneurs.
- **Examen des tableaux de gestion des documents d'exécution à établir par l'OPC** ou les entrepreneurs.
- **Examen des tableaux de gestion des choix** de matériels et matériaux à établir par l'OPC ou les entrepreneurs.
- **Contrôle de cohérence inter-maîtrise d'œuvre.**
- Réglementation Thermique en vigueur pour les bâtiments existants, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Elle repose sur [l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation](#) et son arrêté d'application du 3 mai 2007 modifié, à partir du 1er janvier 2018, par l'arrêté du 22 mars 2017.

3.2.2.1.7 Direction de l'Exécution des Contrats Travaux (DET)

La direction de l'exécution du ou des contrats de travaux, exercée dans les conditions fixées au CCAG applicable aux marchés de travaux approuvé par l'arrêté du 8 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 3 mars 2014 et au CCAP du ou des marchés de travaux, a pour objet de :

- **Organiser la période de préparation du chantier**, en procédant notamment, au visa du programme d'exécution des travaux, du plan d'assurance qualité du chantier établis par l'entrepreneur, et à l'élaboration du calendrier détaillé d'exécution des travaux en concertation avec les entrepreneurs, notamment en cas d'absence d'organisme assurant l'organisation, le pilotage et la coordination du chantier retenu par le maître de l'ouvrage mandataire ;
- **Notifier par ordre de service avant le démarrage des travaux, le plan général d'implantation** des ouvrages, ainsi que les procès-verbaux de piquetage ;
- **S'assurer que les documents d'exécution** ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées ;
- **S'assurer que les documents administratifs ou techniques** 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 administratives ou techniques 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 ;
- **Analyser en collaboration avec le maître de l'ouvrage**, la capacité professionnelle, technique et financière des sous-traitants présentés par l'entrepreneur principal en cours de chantier, et l'assister dans la mise en œuvre de la procédure des offres anormalement basses des sous-traitants ;
- **Préparer tout ordre de service, sans restriction d'aucune sorte**, et établir tout procès-verbal nécessaire à l'exécution du ou des contrats de travaux, ainsi que procéder à toutes constatations et constats contradictoires, que la demande émane de l'entrepreneur ou du maître d'œuvre et fixer la date des constatations dans un délai maximum de huit jours à compter de la demande de l'entrepreneur, organiser et diriger les réunions de chantier ;
- **Accepter ou refuser les matériaux, produits et composants de construction proposés par l'entrepreneur par référence** aux normes et cahier des charges ;
- **Effectuer en fonction des stipulations du CCAP** du ou des marchés de travaux, les essais et épreuves définies au CCTP ;
- **Établir les procès-verbaux de piquetage** ;
- **Définir les mesures conservatoires** à prendre en cas d'arrêt du chantier ;
- **Proposer au maître de l'ouvrage, la durée des prolongations éventuelles des délais d'exécution des marchés** de travaux après avis du ou des entrepreneurs, y compris en cas d'intempéries dûment constatées ;
- **Modifier et mettre à jour le calendrier détaillé d'exécution des travaux** en cours de chantier ;
- **Mettre en place et tenir à jour le registre de chantier** ; le maître d'œuvre signera ce registre et devra le faire signer par le titulaire du marché de travaux ou chacun des membres, en cas de groupement, lors de chaque réunion de chantier. Le maître d'œuvre doit tenir ce registre à la disposition du représentant du maître de l'ouvrage ou des intervenants autorisés dans les sept jours qui suivent leur demande formulée par écrit ou lors des réunions de chantier ;
- Informer **systematiquement le maître de l'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux** et dépenses, avec indication des évolutions notables ;
- **Arrêter les prix non définitifs notifiés par ordre de service par le maître de l'ouvrage**, pour les travaux supplémentaires ou modificatifs dont la réalisation est nécessaire au bon achèvement de l'ouvrage, après consultation de l'entrepreneur titulaire, et préparer les avenants dès fixation des prix définitifs ou via la rédaction de Fiches Techniques Modificatives (FTM) préalables à la rédaction des avenants via un modèle fourni par le maître d'ouvrage et à adapter au présent dossier ; **Fournir chaque mois au maître d'ouvrage un tableau de suivi des FTM**
- **Participer au suivi de la mise en œuvre** par les entrepreneurs de la clause d'insertion par l'activité économique telle que définie dans les CCAP des marchés de travaux, notamment lors des réunions de chantier ;
- **Accepter ou rectifier les projets de décomptes mensuels ou finaux** ainsi que leurs pièces jointes, ou les demandes d'avances présentées par le ou les entrepreneurs ; établir le cas échéant, le décompte final au lieu et place de l'entrepreneur défaillant ;
- **Établir à partir du décompte mensuel les états d'acompte mensuels**, conformément au modèle qui sera remis par le maître de l'ouvrage ;

- **Établir à partir du décompte final**, le projet de décompte général ou de liquidation, conformément au modèle qui sera remis par le maître de l'ouvrage ;
- **Constater et appliquer les pénalités de retard, déterminer** le montant des réfections à appliquer à l'entrepreneur ;
- **Réceptionner les factures des sous-traitants** dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure décrite à l'article 136-I du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, vérifier la réalité d'exécution des travaux facturés par le sous-traitant, transmettre sans délai ces factures au maître de l'ouvrage après les avoir vérifiées notamment dans l'hypothèse où l'entrepreneur titulaire n'a pas répondu dans le délai prévu de quinze jours ;
- **Donner un avis au maître de l'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours d'exécution des travaux** et sur le décompte général, assister le maître de l'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux, ainsi qu'instruire les mémoires en réclamation des entreprises ;
- **Délivrer tout ordre de service et établir tout procès-verbaux nécessaires à l'exécution du ou des contrats de travaux** ainsi que procéder aux constats contradictoires ;
- **Organiser et diriger les réunions de chantier et de synthèse ;**
- **Vérifier la conformité à la réglementation thermique en vigueur ;**
- **Informersystématiquement 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 ;** établir les états d'acomptes ; 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.

□ **Tâches à effectuer**

Direction des travaux :

- Organisation et direction de la période de préparation du chantier, avec visa du programme d'exécution des travaux et du PAQ, élaboration du calendrier détaillé d'exécution des travaux en concertation avec les entrepreneurs, mise en place du registre de chantier ;
- Organisation et direction des réunions de chantier, avec présence hebdomadaire à ces réunions ;
- **Renseigner et utiliser les logiciels de facturation de la maîtrise d'ouvrage notamment EDIFLEX et Chorus ;**
- Rédaction et diffusion des comptes rendus de chantier, y compris à la personne publique et au maître de l'ouvrage, analyser et répondre aux éventuelles remarques émises par les entrepreneurs ;
- Participation mensuelle à une réunion dite de « maîtrise d'ouvrage » (utilisateur, maîtrise d'œuvre, maître de l'ouvrage), avec rédaction du compte rendu correspondant ;
- Etablissement des ordres de service sans restriction d'aucune sorte ;
- Etat d'avancement général des travaux à partir du planning général ;
- Information du maître de l'ouvrage : avancement, dépenses, évolutions notables, tenue à jour de la liste complète des travaux modificatifs ;

- Production des éléments définis dans le référentiel des exigences programmatiques concernant les objectifs environnementaux.

Contrôle de la conformité de la réalisation :

- Réalisation de tous constats contradictoires avec l'entrepreneur ;
- Examen des documents complémentaires à produire par les entreprises, en application de leurs contrats ;
- Conformité des ouvrages aux prescriptions des contrats, y compris ceux réalisés par les sous-traitants ;
- Etablissement de comptes rendus d'observation ;
- Synthèse des choix des matériaux, échantillons ou coloris à valider par le maître d'ouvrage ;
- Production des éléments définis dans le référentiel des exigences programmatiques concernant les objectifs environnementaux.
- Mise à jour du calcul thermique en fonction des évolutions du projet en phase chantier afin de vérifier la conformité à la réglementation et être garant de cette conformité. Il faudra aussi éditer l'attestation à la fin du chantier en fonction de la réglementation thermique en vigueur

Gestion financière :

- Vérification des projets de décomptes mensuels, établissement des acomptes mensuels, examen des demandes de paiement des sous-traitants ;
- Examen des devis de travaux complémentaires ou supplémentaires, et préparation des D.C.E, FTM et/ou avenants correspondants ;
- Vérification des projets de décomptes finaux, établissement du décompte final en lieu et place de l'entrepreneur défaillant, établissement du projet de décompte général ;
- Examen des mémoires en réclamation (examen technique, matériel et économique).

La présente mission comprend si besoin, les prestations nécessaires au remplacement d'une entreprise défaillante en cours de chantier (constat contradictoire, décompte de liquidation, nouveau dossier de consultation des entreprises, choix d'une autre entreprise), ainsi que l'analyse de toutes les incidences financières, techniques et calendaires liées à cette défaillance.

3.2.2.1.8 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, exercée dans les conditions fixées au CCAG applicable aux marchés de travaux approuvé par l'arrêté du 8 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 3 mars 2014 et au CCAP du ou des marchés de travaux, a pour objet :

- De préparer les opérations préalables à la réception, par l'organisation d'une visite des ouvrages à réceptionner, en présence de la personne publique, du maître de l'ouvrage, du contrôleur technique, du CSPS. Cette visite donne lieu à un compte rendu établi par le maître d'œuvre, qui récapitule les observations relevées dont celles présentées par la maîtrise d'ouvrage, et qu'il convient de régler avant de proposer la réception ;
- D'organiser les opérations préalables à la réception des travaux dans les délais fixés aux contrats de travaux (convocations, rédaction des Procès-verbaux conformément aux modèles remis par le maître de l'ouvrage, diffusion, propositions au maître de l'ouvrage) ;
- 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 de l'ouvrage ;
- de constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaire à l'exploitation de l'ouvrage à partir, des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des plans de récolement des ouvrages et des VRD, des notices de fonctionnement, des prescriptions de pose des équipements ou produits mis en œuvre, des constats d'évacuation des déchets, des bordereaux de suivi des déchets dangereux, et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mise en œuvre et des conditions de garantie des fabricants attachées à ces équipements ;
- De remettre le registre de chantier au maître de l'ouvrage dans le cadre des opérations préalables à la réception définitive de l'ouvrage, en 4 exemplaires dont un sur CLE USB.

□ Prestations confiées et documents à remettre au maître d'ouvrage

Au cours des opérations préalables à la réception, le maître d'œuvre :

- Réalise contradictoirement avec l'entrepreneur, la reconnaissance des ouvrages exécutés, les épreuves prévues au C.C.T.P des marchés de travaux, la constatation de l'inexécution des prestations prévues aux marchés de travaux, la vérification de la conformité des conditions de pose des équipements aux spécifications des fournisseurs conditionnant leur garantie, la constatation d'imperfections ou malfaçons, la constatation du repliement des installations de chantier et de la remise en état des terrains et des lieux, les constatations relatives à l'achèvement des travaux ;
- Valide par sondage les performances des installations ;
- Organise les réunions de contrôle de conformité ;
- Participe aux visites de la commission de sécurité ;
- Etablit par corps d'état ou par lot la liste précise et détaillée des réserves, triée par nature de réserves (travaux restant à exécuter, imperfections ou malfaçons etc...) ;
- Propose les réfections éventuelles à appliquer à l'entrepreneur, ou de distraire certaines prestations du marché ;
- Propose ou non au maître de l'ouvrage la réception ;
- Réalise les exigences de qualité environnementale et technique requise dans le programme.

Etat des réserves et suivi

- Le maître d'œuvre s'assure de la levée des réserves par les entreprises dans les délais définis, et réalise un constat contradictoire de la levée ou non levées de celles-ci.

Dossier des ouvrages exécutés (DOE)

Le maître d'œuvre constitue le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage à partir du dossier de conception générale du maître d'œuvre, des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des plans de récolement, des notices de fonctionnement, des prescriptions de pose des équipements ou produits, des constats d'évacuation des déchets, des bordereaux de suivi des déchets dangereux, ainsi que des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre et des conditions de garantie des fabricants attachées à ces équipements. Ce dossier est revêtu de la mention « déclaré conforme par le maître d'œuvre » suivie de sa signature.

Il intègre les éléments environnementaux et techniques requis dans le programme, selon les contraintes fixées au programme.

Il intègre aussi le dossier SSI et l'attestation de fin de chantier suivant la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du projet.

Ce dossier est établi dans le respect de la charte graphique éventuellement fournie par la maîtrise d'ouvrage avant le démarrage du chantier.

Les fiches types amiante sont jointes également à ce dossier.

A la réception du chantier, le maître d'œuvre remet au maître de l'ouvrage, 4 jeux complets des DOE, dont un sur CLE USB.

3.2.2.1.9 Au cours de l'année de Garantie de Parfait Achèvement

Le maître d'œuvre au cours de l'année de Garantie de Parfait Achèvement devra :

- Examiner les désordres apparus après la réception et signalés par le maître de l'ouvrage ;
- Mettre en place un suivi informatisé du parfait achèvement de l'ouvrage, mentionnant tous les désordres et dysfonctionnement relevés ou signalés, avec émargement du maître d'œuvre après réparation. Ce document est incrémenté dès la survenance de nouveaux désordres ou dysfonctionnements ;
- Organiser une visite de parfait achèvement avant la fin du délai de garantie à laquelle la personne publique et le maître de l'ouvrage sont conviés. Il établit et transmet le compte rendu au maître de l'ouvrage ;
- Apprécier la nécessité de prolongation du délai de parfait achèvement au sens de l'article 44-2 du CCAG Travaux, et rend compte au maître de l'ouvrage ;
- Réaliser les actions environnementales et techniques selon les contraintes fixées au programme, ainsi que pendant la 2ème année ou les autres années de fonctionnement si spécifié au programme.

A la fin de la garantie de parfait achèvement, le maître d'œuvre remet au maître de l'ouvrage, 4 jeux complets des Comptes rendus de chantier, dont un sur CLE USB.

3.2.2.1.10 Mission complémentaire (1) de Coordination des systèmes de sécurité Incendie

Lorsqu'elle est obligatoire, la mission SSI est confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre titulaire de la mission de base. Elle est réalisée pour chaque phase et tranche de travaux. Le contenu de la mission de coordination SSI doit être conforme à la norme NF S61-932 de juillet 2000.

Sa mission est définie précisément dans la norme NFS 61931 en vigueur.

Le coordinateur devra connaître notamment le règlement de sécurité incendie du 25 juin 1980, les dispositions particulières applicables à chaque type d'activité, les normes NF S 61-930, NFS-61940, NFS 61 970 et 31-001 et suivantes, les règles APSAD, les principes d'alarme, de détection, de compartimentage et de désenfumage, les matériels certifiés NF-A2P Constructeurs etc.... Durant cette phase de conception, il préconise de façon très fine les équipements nécessaires au regard de la réglementation et de la spécificité de l'établissement. Au besoin, il entre en contact avec les services instructeurs de commission de sécurité. A ce stade, il détermine les différentes zones et établit un tableau de corrélation des différents matériels. Le coordinateur apporte également une aide technique à la rédaction des pièces écrites en fixant au mieux les détails d'interférence entre les lots impliqués dans le SSI Il apporte également une collaboration à la rédaction de la notice de sécurité. Le cahier des charges fonctionnel du SSI procède à la détermination des zones, en définissant :

- La catégorie du SSI ;
- L'organisation des zones ;
- La corrélation entre les Z.D et les Z.S ;
- Le positionnement des matériels centraux et déportés éventuels ainsi que les modalités de l'exploitation de l'alarme (restreinte, générale et/ou générale sélective) ;
- Les alimentations de sécurité (A.E.S, A.P.S) et leurs conditions d'implantation ;

- Les constituants du SSI en indiquant le mode de fonctionnement des D.C.T et les options de sécurité des D.A.S ;
- Le principe et la nature des liaisons ;
- La procédure de réception technique du SSI.

Ce cahier détermine également les besoins éventuels dans les fonctions suivantes :

- Détection ;
- Evacuation (alarme) ;
- Compartimentage ;
- Désenfumage ;
- Mise à l'arrêt technique ;
- Surveillance du système ;
- Entretien.

Le coordinateur établit à chaque document d'étude, une note de synthèse SSI mettant en évidence les éléments ci-dessus.

Pour la coordination SSI :

- Pendant la phase de conception, il vérifie avant dépôt auprès de la commission de sécurité, les notices et plans de sécurité établis, il valide le plan de corrélation du SSI., il apporte assistance lors des réunions avec les différentes autorités compétentes (commission départementale de sécurité par exemple).
- Pendant la phase de réalisation de l'ouvrage, il organise des réunions périodiques SSI au cours desquelles il recueille notamment, les documents concernant les équipements et les fiches d'essais fonctionnels des entreprises. Il procède lui-même à des essais pour tester la corrélation des différents matériels et la mise en sécurité globale de l'établissement selon différents scénarios de sinistre. Il diffuse un compte rendu de ces réunions.
- Pendant la phase de réception, il vérifie par sondage la corrélation des matériels suivant les combinaisons prévues en conception, il recueille les documents de résultats des essais réalisés par les installateurs, il élabore le dossier d'identité SSI, il participe à la visite de contrôle de la commission de sécurité.

Pour l'établissement du dossier d'identité SSI :

A côté du dossier des ouvrages exécutés, le dossier d'identité SSI permet de garder une trace dans le futur des équipements de sécurité. Cela concerne non seulement les équipements actifs télécommandés par le C.M.S.I, mais également les éléments passifs comme les caractéristiques des fileries ou des matériaux employés pour la réalisation des conduits de désenfumage.

Le dossier d'identité SSI doit comporter au minimum les informations suivantes :

- Zones de détection avec identification des détecteurs et/ou des déclencheurs manuels correspondants ;
- Zones de mise en sécurité avec identification des dispositifs actionnés de sécurité ;
- Zones de diffusion d'alarme avec identification des diffuseurs d'alarme sonores et/ou des blocs autonomes d'alarme sonore ;
- Corrélation entre :
 - Zones de détection (ZD) et zones de mise en sécurité (ZS) et du centraliseur de mise en sécurité incendie pour les systèmes de sécurité incendie de catégorie A et B,

- Entre dispositif de commande (dispositif de commande manuelle (DCM), dispositif de commande manuelle regroupée (DCMR), dispositif de commande avec signalisation (DCS)) et dispositifs actionnés de sécurité (DAS), pour les catégories C, D et E,
- Plans des installations, les plans de câblage détaillés devant être annexés au dossier d'identité,
- Liste des matériels du système de sécurité incendie et documentations donnant leurs caractéristiques,
- Instructions de manœuvre,
- Document attestant la compatibilité entre le système de détection incendie (SDI) et le centralisateur de mise en sécurité incendie (CMSI),
- Notice d'exploitation et de maintenance du SSI.

3.2.2.1.11 Mission complémentaire (2) Ordonnancement, pilotage et Coordination

L'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier ont pour objet :

- Pour l'ordonnancement et la planification : d'analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux ; de déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique, par des documents graphiques et de proposer des mesures visant au respect des délais d'exécution des travaux et une répartition appropriée des éventuelles pénalités ;
- Pour la coordination : d'harmoniser dans le temps et dans l'espace, les actions des différents intervenants au stade des travaux, et le cas échéant, de présider le collège interentreprises d'hygiène et de sécurité ;
- Pour le pilotage : de mettre en application, au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans le ou les contrats de travaux, les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination.

Pour ce faire, le pilote est chargé :

Pendant les phases de conception APS à PRO/DCE :

- De réaliser et de diffuser le planning de conception et de réalisation des travaux avec identification des tâches critiques et propositions de solutions permettant de respecter les contraintes calendaires du maître d'ouvrage.

Pendant la phase de préparation des travaux :

- De regrouper les listes des plans d'exécution établis par les entrepreneurs ;
- De mettre en place l'organisation générale de l'opération ;
- De planifier et coordonner temporellement les études d'exécution ;
- De planifier les travaux, par notamment l'élaboration en concertation avec les entrepreneurs du calendrier détaillé d'exécution des travaux.

Pendant la période d'exécution des travaux :

- De veiller au respect du cadre d'organisation défini en phase de préparation ;
- De mettre à jour la planification générale et de la compléter par une planification détaillée par périodes et par élément d'ouvrage ;
- De coordonner l'ensemble des intervenants, en particulier en animant des réunions spécifiques de coordination et diffuser leurs comptes rendus en identifiant les retards et en mettant à jour de manière régulière les pénalités correspondantes ;

- De veiller au respect des objectifs calendaires et, le cas échéant, de proposer des mesures correctives pour rattraper des retards ;
- D'apprécier l'origine des retards ;
- De modifier si nécessaire, le calendrier détaillé d'exécution établi pendant la phase de préparation de chantier.
- **Dans le cadre de la mission OPC le titulaire participera aux réunions hebdomadaires de la maîtrise d'œuvre afin de faire un point régulier sur l'avancement du chantier et assurera hebdomadairement une seconde visite sur le théâtre des opérations.**

Pendant la phase d'assistance aux opérations de réception :

- D'établir la planification des opérations de réception ;
- De coordonner et piloter ces opérations ;
- De pointer l'avancement des levées de réserves.

3.2.2.1.12 Mission complémentaire (3) Diagnostic

Les études de diagnostic permettront de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération et auront pour objet :

- Etablir un état des lieux exhaustif portant sur le clos et couvert (charpente – couverture – menuiseries – éléments de zinguerie etc...) les éléments structurels (escalier – murs porteurs – refends – planchers etc...) les réseaux secs et humides. La maîtrise d'œuvre devra prévoir dans son offre l'ensemble des diagnostics indispensables à la complétude de cette mission.
- Fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant, ainsi que permettre une meilleure prise en compte des attentes des habitants et usagers ;
- Procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- Permettre l'établissement d'un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- **Proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants.**

Documents remis par la maîtrise d'ouvrage

- Relevé des lieux (plans DWG) comprenant les plans de niveaux, les façades, la toiture, les coupes nécessaires à la complète compréhension des ouvrages, les détails architecturaux.
- Diagnostic amiante
- Diagnostic plomb
- Diagnostic radon
- Diagnostic thermite
- Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale (étude de 2016)
- Diagnostic de reconnaissance des conduits (bâtiment 750-751) et de reconnaissance géotechnique (document de 2016)
- Relevé d'état des lieux et investigations complémentaires (document de 2016 mis à jour)

- Plan des réseaux secs du site (document de 2016 en Dwg)
- Plan des réseaux humides du site (document de 2016 en Dwg)
- Plan topographique du site (document de 2016 en Dwg)
- Hydrocurage des réseaux humides et passage caméra

De plus, il mettra à disposition tout autre document technique relatif aux ouvrages existants et à leur exploitation dont il a la possession (investigations, expertises, dossiers techniques, dossiers d'ouvrages exécutés, etc.).

Sur la base de ce document le maître d'œuvre établit

- Etat des lieux comprenant :
 - Plans architecturaux d'état existant représentant l'ouvrage dans ses différentes dimensions, avec identification des composants structurels et secondaires résultant de la visite des lieux, ainsi que des documents et résultats d'investigations fournis par le maître d'ouvrage ;
 - Note de présentation.
- Rapport d'analyse architecturale et urbaine comprenant :
 - Compréhension de la situation du bâti dans son environnement urbain ;
 - Dans le cas de bâtiment à forte valeur patrimoniale, analyse historique.
- Rapport d'analyse technique comprenant :
 - Analyse des systèmes constructifs ;
 - Repérage et l'analyse des éventuels désordres affectant la solidité des ouvrages.
- Le cas échéant, selon le niveau de réemploi considéré, un rapport d'analyse :
 - Divers process techniques existants dans le bâtiment, l'évaluation de leur efficacité, et l'analyse de leur conformité vis à vis des réglementations en vigueur ;
 - Des éventuels dysfonctionnements liés à ces installations, sur la base des observations et des renseignements fournis, le cas échéant, par les utilisateurs ;
 - Des ouvrages secondaires et de leur état général.
- Sur la base des renseignements fournis par le maître d'ouvrage, une note identifiant les principales attentes des usagers et/ou habitants du bâtiment
- Le cas échéant, une note sur les investigations complémentaires comprenant :
 - Présentation des études et investigations complémentaires nécessaires à la complétude du diagnostic, avec indication de leur niveau de criticité sur le planning prévisionnel de l'opération ;
 - Cahiers des charges décrivant ces investigations et les analyses attendues, avec un niveau de détail permettant la consultation des prestataires concernés.
- Rapport d'analyse fonctionnelle comprenant :
 - Analyse de l'adéquation des surfaces existantes avec le programme ;
 - Evaluation de l'aptitude des locaux à recevoir le programme fonctionnel envisagé ;

Mise en évidence des principales adaptations à apporter aux existants et/ou au programme de travaux pour garantir la faisabilité de l'opération.

Cette note renseigne le maître d'ouvrage sur l'état général des constructions existantes, leur capacité à accueillir le programme envisagé, l'importance des modifications à leur apporter et le niveau d'adéquation avec l'enveloppe financière prévisionnelle. Elle contient également une proposition de planification sommaire de l'opération. La note permet au maître d'ouvrage de juger de la faisabilité de l'opération

Diagnostics, études préalables et marchés nécessaires à la bonne réalisation de l'opération

Le titulaire du présent marché, devra en phase Diagnostic :

Identifier tous les diagnostics et études préalables à réaliser dans le cadre de ce projet et nécessaires avant la consultation d'un marché travaux et devra indiquer le MOA si certains diagnostics réalisés en amont par le MOA nécessitent de compléments d'investigations.

Rédiger les cahiers des charges de consultation de tous ces diagnostics, études et missions et proposer à chaque fois une liste d'au moins 3 prestataires ayant les capacités techniques et financières pour réaliser ces missions (en fonction du type de marché et de publicité).

Participer aux phases de négociation aux échanges question / réponses.

Réaliser les analyses des offres des prestataires ayant répondu aux différents appels d'offres pour réaliser ces missions avec production de tableau comparatifs validés par le maître d'ouvrage et de rapport d'analyse.

Il devra aussi assister le maître d'ouvrage autant que de besoin et tout au long de la réalisation de ces missions, études et diagnostics avec entre autres, la participation aux réunions, rédaction de compte rendu, réaliser les visites sur sites avec les prestataires, analyser, relire et vérifier les différents livrables de ces différents marchés, études, diagnostics

3.2.2.1.13 Mission complémentaire (4) Certificat d'Economie d'Energie (CEE)

La mission complémentaire CEE consiste à l'assistance au maître d'ouvrage tout au long de la procédure d'obtention des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) auprès du prestataire conventionné désigné par le maître d'ouvrage (convention actuelle SONERGIA / GENDARMERIE) qui pourra éventuellement changer en cours d'opération.

Le maître d'œuvre fournira, recherchera, calculera et produira toutes les informations et les documents nécessaires aux montages des dossiers d'obtention des CEE, il fera le lien entre le prestataire de rachat des CEE, les bureaux d'études en lien avec les différentes études liées aux dossiers CEE, les entreprises chargées de l'exécution des travaux éligibles ou en lien avec l'obtention des CEE, la maîtrise d'ouvrage et ses services occupants, comptables, administratifs, etc., dans le but de mener à bien l'obtention des CEE.

Le maître d'œuvre mettra en œuvre les études nécessaires à l'optimisation de l'opération dans le but d'obtenir un maximum de CEE, soit via le dispositif « CEE rénovation globale »

et/ou dispositif « CEE coup de pouce », soit via les fiches standardisées de valorisation des travaux de rénovation énergétique.

Cette mission portera sur l'ensemble du site, logements, locaux tertiaires, VRD / espaces verts et tous autres éléments pouvant être éligibles aux CEE.

En outre le portage du dossier se fera pour les bâtiments résidentiels, de préférence via un dossier CEE Rénovation Globale (BAR TH 145) ou à défaut ou si plus favorable via des dossiers par fiches standardisées. Les bâtiments tertiaires seront traités via des dossiers par fiches standardisées ou en Rénovation Globale dans le cas où cette possibilité apparaissait, cette démarche s'inscrira également dans l'application du Décrit Tertiaire.

Entre autres, la mission consiste à :

- Analyse des fiches d'opérations standardisées mobilisables sur le projet ;
- Analyse du surcoût induit par les fiches opérations standardisées ;
- Prise en compte des caractéristiques des fiches opérations standardisées pour la rédaction des pièces de la consultation ;
- Visa des fiches techniques des entreprises lors de l'exécution des travaux avec prise de photos *in situ* ;
- Signature des attestations de réalisation des travaux avec le maître d'ouvrage ;

Ces missions ne sont pas exhaustives et doivent s'inscrire dans chaque étape du projet et de l'opération :

□ Tâches à effectuer

En phase APS :

- Réunions et échanges autant que nécessaire avec le prestataire de rachat des CEE, le maître d'ouvrage et tous les intervenants impliqués dans le montage des dossiers CEE ;
- Analyse des fiches d'opérations standardisées mobilisables sur le projet au regard des différents scénarios envisagés et des études de faisabilité / diagnostics complétées si besoin et vérifiées ;
- Analyse du surcoût induit par les fiches opérations standardisées au regard des différents scénarios envisagés et des études de faisabilité / diagnostics complétées si besoin et vérifiées et mise en parallèle des projections de retour sur investissement ;
- Adaptation des différentes études techniques, thermiques, financières, administratives, etc., dans le but d'optimiser l'obtention des CEE.
- Rédaction du document provisoire de « synthèse d'étude énergétique » par scénario – « rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif » sur la base d'un document fourni par la maître d'ouvrage ou le prestataire de rachat des CEE et qui devra être adapté si besoin à la présente opération, ce document s'appuiera sur les résultats de l'étude thermique normée « Th-C-E ex » relative au montage d'un dossier CEE rénovation global avec ou sans coup de pouce CEE, ou tout autre étude normée qui devrait s'appliquer dans la mesure où la réglementation venait à évoluer, remise du ou des documents au prestataire de rachat des CEE pour estimation des CEE éligibles des différents scénarios ;
- Rédaction d'une note provisoire d'organisation du process de montage des dossiers CEE en lien avec le prestataire de rachat des CEE et le maître d'ouvrage.

□ Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Document provisoire de « synthèse d'étude énergétique » par scénario ;
- Note provisoire d'organisation ;

Rappel : A l'issue de la validation de la phase APS par le MOA, le MOA décidera le scénario retenu à étudier pour les phases ultérieures.

En phase APD :

- Réunions et échanges autant que nécessaire avec le prestataire de rachat des CEE, le maître d'ouvrage et tous les intervenants impliqués dans le montage des dossiers CEE ;
- Analyse des fiches d'opérations standardisées mobilisables sur le projet au regard du scénario retenu à l'issue de la phase APS/APD ;
- Analyse du surcoût induit par les fiches opérations standardisées au regard du scénario retenu à l'issue de la phase APS/APD et mise en parallèle des projections de retour sur investissement ;
- Adaptation des différentes études techniques, thermiques, financières, administratives, etc., dans le but d'optimiser l'obtention des CEE.
- Rédaction du document de « synthèse d'étude énergétique – rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif » sur la base du retour fait en phase APS par le prestataire de rachat des CEE et validé par le maître d'ouvrage, ce document s'appuiera sur les résultats de l'étude thermique normée « Th-C-E ex » relative au montage d'un dossier CEE rénovation global avec ou sans coup de pouce CEE, ou tout autre étude normée qui devrait s'appliquer dans la mesure où la réglementation venait à évoluer, remise du ou des documents au prestataire de rachat des CEE pour estimation et validation des CEE éligibles du scénario retenu ;
- Rédaction d'une note d'organisation du process de montage des dossiers CEE en lien avec le prestataire de rachat des CEE et le maître d'ouvrage.
- Concevoir un tableau récapitulatif des matériaux et équipements éligibles aux CEE avec les caractéristiques techniques permettant d'atteindre les CEE ;

□ Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Document de « synthèse d'étude énergétique » ;
- Note d'organisation ;
- Tableau récapitulatif des matériaux et équipements ;

En phase PRO/DCE :

- Réunions et échanges autant que nécessaire avec le prestataire de rachat des CEE, le maître d'ouvrage et tous les intervenants impliqués dans le montage des dossiers CEE ;
- Élaboration d'une analyse financière définitive en lien avec le prestataire en charge du rachat des CEE permettant l'analyse budgétaire de l'opération et des marchés de travaux à venir.
- Rédaction d'une note d'organisation du process de montage des dossiers CEE en lien avec le prestataire de rachat des CEE et le maître d'ouvrage au regard des exigences techniques et matérielles qui seront faites au sein des cahiers des charges des entreprises et des qualifications qui seront exigées.

- Accompagnement du bureau de contrôle responsable de la vérification et la certification des travaux de rénovation concernés par le rachat des CEE y compris participer à l'audit ;
- Mettre à jour le tableau récapitulatif des matériaux et équipements éligibles aux CEE avec les caractéristiques techniques permettant d'atteindre les CEE ;

□ Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Analyse financière ;
- Note d'organisation ;
- Tableau récapitulatif des matériaux et équipements ;

En phase ACT :

- Réunions et échanges autant que nécessaire avec le prestataire de rachat des CEE, le maître d'ouvrage et tous les intervenants impliqués dans le montage des dossiers CEE ;
- Prise en compte des caractéristiques des fiches opérations standardisées pour la rédaction des pièces de la consultation (CCTP, CCAP, RC, Etc.) ;
- Visa des fiches techniques des entreprises remise avec les offres et leur correspondance avec les exigences des fiches standardisées.
- Vérification de l'éligibilité des candidats au regard des qualifications exigées et nécessaires au montage des dossiers de rachat de CEE ;
- Vérification en lien avec le prestataire chargé du rachat des CEE de la bonne présence de l'ensemble des données exigées pour le montage des dossiers CEE sur les pièces écrites, financières (devis, CDPGF), techniques et graphiques
- Communication des éléments techniques et administratifs au prestataire CEE pour validation ;
- Accompagnement du bureau de contrôle responsable de la vérification et la certification des travaux de rénovation concernés par le rachat des CEE y compris participation à l'audit ;
- Mise à jour par entreprise ayant répondu aux marchés de travaux, du tableau récapitulatif des matériaux et équipements éligibles aux CEE avec les caractéristiques techniques permettant d'atteindre les CEE ;

□ Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Tableau récapitulatif des matériaux et équipements par entreprise ;

En phase DET :

- Réunions et échanges autant que nécessaire avec le prestataire de rachat des CEE, le maître d'ouvrage et tous les intervenants impliqués dans le montage des dossiers CEE ;
- Visa des fiches techniques des entreprises lors de l'exécution des travaux avec prise de photos *in situ* ;
- Proposition d'avenants éventuels nécessaires à l'optimisation du potentiel de rachat de CEE.
- Communication des éléments techniques et administratifs au prestataire CEE pour validation ;
- Accompagnement du bureau de contrôle responsable de la vérification et la certification des travaux de rénovation concernés par le rachat des CEE y compris participation à l'audit ;

- Mise à jour avec VISA du tableau récapitulatif des matériaux et équipements éligibles aux CEE avec les caractéristiques techniques permettant d'atteindre les CEE ;

□ Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Tableau récapitulatif des matériaux et équipements ;

En phase AOR :

- Réunions et échanges autant que nécessaire avec le prestataire de rachat des CEE, le maître d'ouvrage et tous les intervenants impliqués dans le montage des dossiers CEE ;
- Visa des fiches techniques des entreprises lors de la phase de réception des ouvrages et contrôle sur site de la corrélation entre les ouvrages exécutés et les fiches techniques transmises ;
- Validation des documents de réception en lien avec le prestataire CEE pour compatibilité des mentions techniques et administratives avec le montage des dossiers de rachat CEE.
- Signature des attestations sur l'honneur et/ou des documents de réception et de réalisation des travaux avec le maître d'ouvrage et les entreprises à l'issue de la réception et transmission au prestataire de rachat des CEE ;
- Accompagnement du bureau de contrôle responsable de la vérification et la certification des travaux de rénovation concernés par le rachat des CEE ;
- Contrôle et supervision de l'avancement des démarches des dossiers CEE, synthèse financière après paiement des CEE en lien avec le prestataire chargé du rachat des CEE.

□ Liste des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Synthèse et fourniture des fiches techniques et tous documents nécessaires à la finalisation des dossiers CEE ;

3.2.2.1.14 Délais d'études et de validation

PHASES MOE	Durée en mois	Durée en semaine		Total durée en semaine
		ETUDE MOE	VALIDATION MOA	
Diagnostic		6	4	
APS		5	4	
APD/PC		6	4	
PRO		6	4	
DCE		4	4	
TOTAL APS à DCE	11	27	20	47
ACT/AMT (y compris réalisation dossier marché)		9 semaines : consultation des entreprises + visites du site aux entreprise si nécessaire 6 semaines d'analyse, suivi questions/réponses aux entreprises et rédaction des rapports d'analyse et diffusion au maître d'ouvrage 1 semaine pour la remise du marché s'il y a lieu	4 semaines : rédaction AAPC 4 semaines d'analyse en parallèle du MOE et relecture des rapport 6 semaines : validation rapport d'analyse (cellule qualité, BCPA)	
TOTAL ACT/AMT	6.5	16	10	26
DET/VISA/AOR dont 2 mois de préparation)	20.5			90
GPA	12			52
Délai Global	50			215

Nota : les délais de validation du maître d'ouvrage sont donnés à titre indicatif.

3.2.2.1.15 Quelques chiffres importants

Notification du marché de maîtrise d'œuvre Octobre 2025

Achèvement des études Août 2026

Début des travaux Mars 2027

Fin des travaux Novembre 2028

Réception des travaux Décembre 2028

3.2.2.1.16 Type de dévolution des marchés travaux

Le type de dévolution des marchés travaux privilégié sera en lots séparés conformément au code de la commande publique. Cependant pour la restructuration du bâtiment 750-751 il pourra être soumis à l'approbation du maître d'ouvrage un principe de macro-lots des lots techniques.

3.3 Compétences requises

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra disposer de compétences pluridisciplinaires indispensables pour la parfaite maîtrise de cette opération, elle devra si nécessaire se faire accompagner pour disposer à minima des compétences suivantes :

- un architecte inscrit à l'ordre des architectes spécialisé sur des opérations de logements
- un bureau d'études technique pluridisciplinaire ou plusieurs bureaux d'études compétents dans les domaines suivants :
 - * Gros œuvre spécialisé sur la structure et la stabilité des ouvrages
 - * Voiries et Réseaux Divers pour des travaux similaires en réhabilitation tant sur le plan technique que sur le volume financier
 - * Génie Climatique spécialisé en Chauffage - Ventilation et Climatisation en capacité de nous accompagner dans la mise en œuvre de solutions innovantes
 - * Photovoltaïque
 - * Génie électrique courants forts courants faibles
 - * Coordinateur des systèmes de Sécurité Incendie
 - * Acousticien
- un économiste de la construction permettant de valider les différentes hypothèses de travail dans le strict respect des coûts financiers.

La compétence d'OPC peut être présente dans le cabinet d'architecte ou dans un des bureaux d'études techniques membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre candidate. La personne en charge de l'OPC devra impérativement être distincte de celle en charge de la direction de l'exécution des travaux (DET) et clairement identifiée dans le dossier de candidature

4. Documents remis par le maître d'ouvrage

Les documents suivants seront remis par le maître d'ouvrage lors de la phase consultation

- Etude de faisabilité Mai 2025 version 3
- Bordereau du Prix Global et Forfaitaire

Les documents suivants seront remis à l'issue de la notification du marché de maîtrise d'œuvre au titulaire

- Etude de faisabilité octobre 2016
- Relevé des lieux (plans DWG) comprenant les plans de niveaux, les façades, la toiture, les coupes nécessaires à la complète compréhension des ouvrages, les détails architecturaux.
- Diagnostic amiante
- Diagnostic plomb
- Diagnostic radon
- Diagnostic thermité
- Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale (étude de 2016)
- Diagnostic de reconnaissance des conduits (bâtiment 750-751) et de reconnaissance géotechnique (document de 2016)
- Relevé d'état des lieux et investigations complémentaires (document de 2016)
- Plan des réseaux secs du site (document de 2016 en Dwg)
- Plan des réseaux humides du site (document de 2016 en Dwg)
- Plan topographique du site (document de 2016 en Dwg)

5. Diagnostics à engager par le maître d'ouvrage

Les diagnostics à engager en amont des phases études.

Test de perméabilité des sols et études géotechniques
Etude historique patrimoniale et diagnostic global (Architecte du patrimoine)
Test de réponse thermique du terrain
Hydrocurage des réseaux humides et passage caméra
Diagnostic de la qualité chimique (pollution) des milieux
Repérage amiante avant travaux sur les enrobés
Détection et géo-référence des réseaux
Diagnostic de Performance Energétique du Bâtiment 750-751
Diagnostic structure
Diagnostic Produits Equipements Matériaux Déchets