

Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)

Maîtrise d'œuvre pour la démolition de l'extension de bureaux et la rénovation de la façade de la salle de réception Marc Lefranc de l'Hôtel Consulaire de Valenciennes

Réf.marché : CCIR-GH-2025-66



Table des matières

Réf.marché : CCIR-GH-2025-66	1
ARTICLE 1. PRESENTATION DE L'OPERATION	3
1.1 Organisation de la maîtrise d'ouvrage.....	3
1.2 Objet du marché.....	3
ARTICLE 2. ELEMENTS DE MISSION	3
ARTICLE 3. DESCRIPTIF DU SITE ET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 4. OBJECTIFS FINANCIERS	14
ARTICLE 5. PLANNING PREVISIONNEL	14
ARTICLE 6. COMPETENCES ATTENDUES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE.....	14
ARTICLE 7 LIVRABLES	14

ARTICLE 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Hauts de France.

Pour le suivi et l'exécution des prestations du présent marché, la maîtrise d'ouvrage sera assurée et représentée par la Direction du Patrimoine de la CCI Grand Hainaut.

1.2 Objet du marché

Le présent marché de maîtrise d'œuvre concerne la démolition de l'extension de bureaux et la rénovation de la façade de la salle de réception Marc Lefranc de l'Hôtel Consulaire de Valenciennes, situé 3 avenue Sénateur Girard à Valenciennes (59300).

ARTICLE 2. ELEMENTS DE MISSION

Les éléments de mission compris dans la mission de maîtrise d'œuvre sont les suivants :

Code	Libellé
DIAG	Etudes diagnostic
AVP	Avant-projet (dont APS etAPD)
PRO	Etudes de projet
ACT(DCE)	Assistance pour la passation du (des) contrat(s) de travaux (Dossier(s) de consultation des entreprises)
ACT (analyse)	Assistance pour la passation du (des) contrat(s) de travaux (Analyse des offres et contractualisation)
VISA	Conformité au projet et visa d'exécution
DET	Direction de l'exécution des travaux
AOR	Assistance aux opérations de réception
GPA	Assistance au Maître d'Ouvrage durant la période de parfait achèvement

2.1. Les études de diagnostic

Elles permettent, outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-19 du code de la commande publique :

- D'établir un état des lieux. A cette fin, le maître d'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre, tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment, son environnement, ses performances et son fonctionnement. Le maître d'œuvre est chargé, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- D'assurer une meilleure prise en compte des attentes des usagers ;
- De 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.

Le maître d'œuvre communiquera au maître d'ouvrage ses attentes précises sur les études complémentaires à lancer le cas échéant, lors de cette mission.

2.2. Les études d'avant-projet

Fondées sur les études de diagnostic et le programme fonctionnel approuvés par le maître d'ouvrage, comprennent :

a) Les études d'avant-projet sommaire qui ont pour objet, outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-21 du code de la commande publique, de proposer, le cas échéant :

- Des performances techniques à atteindre ;
- Des études complémentaires d'investigation des existants en fonction des renseignements fournis lors des études de diagnostic.

Le niveau de définition correspond à des plans établis au 1/200, avec certains détails significatifs au 1/100

b) 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, et qui ont pour objet, outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-22 du code de la commande publique :

- De vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité ;
- De justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques.

Le niveau de définition correspond à des plans établis au 1/100, avec certains détails significatifs au 1/50.

2.3. 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. Outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-12 du code de la commande publique, les études de projet ont pour objet de :

- Coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages en fonction de l'éventuel allotissement des marchés publics ;
- Décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet.

Le niveau de définition correspond à des plans généralement établis au 1/50 avec tous les détails significatifs de conception architecturale à des échelles variant de 1/20 à 1/2.

2.4. Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la passation du marché de travaux

Outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-13 du code de la commande publique, l'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des marchés publics de travaux sur la base des études qu'il a approuvées a pour objet :

- De préparer la consultation des opérateurs économiques chargés des travaux afin qu'ils puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces juridiques et techniques prévues au contrat, ainsi que des pièces élaborées par la maîtrise d'œuvre, correspondant à l'étape de la conception choisie par le maître d'ouvrage pour cette consultation.

Le contenu du dossier de consultation est adapté en fonction de la décision du maître d'ouvrage d'allotir ou non l'opération. **Le maître d'œuvre sera tenu de répondre aux éventuelles questions posées par les opérateurs économiques, dans le délai fixé au CCAP du présent marché.**

- De procéder, au stade de l'analyse des offres, à la vérification de la conformité des réponses apportées aux documents de la consultation, d'analyser les méthodes ou solutions techniques proposées 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 d'établir un rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères d'attribution précisés dans les documents de la consultation.

La partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux.

Le maître d'œuvre procédera à une première analyse des offres initiales, puis en cas de négociation(s) avec les soumissionnaires, à l'analyse des offres négociées, jusqu'à détermination du classement définitif des offres finales.

2.5. Les études d'exécution

Fondées sur le projet approuvé par le maître d'ouvrage ont pour objet, outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-15 du code de la commande publique :

- D'établir tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier, en cohérence avec les plans de synthèse correspondants, et définissant les travaux dans tous leurs détails. Ces plans d'exécution et spécifications sont établis afin de dispenser l'opérateur économique chargé des travaux de réaliser des études complémentaires autres que celles concernant les plans d'atelier et de chantier, relatifs aux méthodes de réalisation, aux ouvrages provisoires et aux moyens de chantier ;

- De réaliser des études de synthèse ayant pour objet d'assurer pendant la phase d'études d'exécution la cohérence spatiale des éléments d'ouvrage de tous les corps d'état, dans le respect des dispositions architecturales, techniques, d'exploitation et de maintenance du projet. Ces études de synthèse se traduisent par des plans de synthèse qui

représentent, au niveau du détail d'exécution, sur un même support, l'implantation des éléments d'ouvrage, des équipements et des installations.

L'examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faites par les opérateurs économiques chargés des travaux ainsi que leur visa par le maître d'œuvre ont pour objet d'assurer au maître d'ouvrage que les documents établis par ces opérateurs 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.

2.6. La direction de l'exécution des marchés publics de travaux

Outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-16 du code de la commande publique, elle a pour objet :

- de s'assurer que les documents produits par les opérateurs économiques chargés des travaux ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelable par un homme de l'art ;
- De s'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux clauses des marchés publics 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 ;
- d'informer systématiquement le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables ;
- de donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par les opérateurs économiques chargés des travaux et sur les décomptes généraux ainsi que d'instruire les mémoires de réclamation de ces opérateurs économiques.

2.7. Assistance aux opérations de réception

L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet, outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-18 du code de la commande publique, de constituer le dossier des ouvrages exécutés à partir des plans conformes à l'exécution remis par les opérateurs économiques chargés des travaux, des plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipements mis en œuvre.

2.8 Mission complémentaire CSSI

Mission telle que définie par la norme NFS 61-931.

Le coordonnateur assurera les éléments de mission suivants :

- cohérence réglementaire entre les différents lots, le cas échéant
- rédaction du cahier des charges fonctionnel avec plans de zoning
- réalisation du dossier d'identité SSI
- réalisation des scénarii de mise en sécurité
- relation avec le contrôleur technique et le suivi de la commission de sécurité
- réception SSI

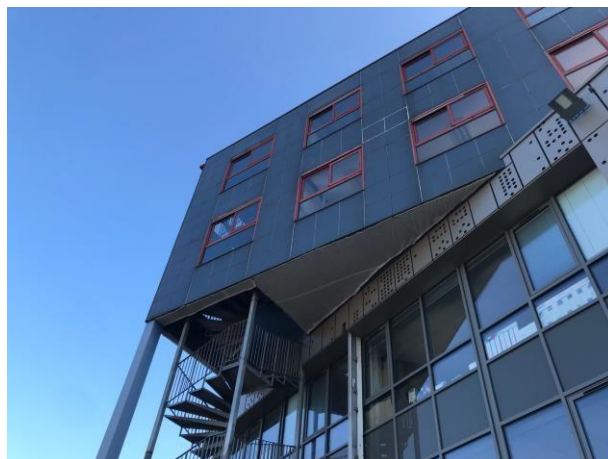
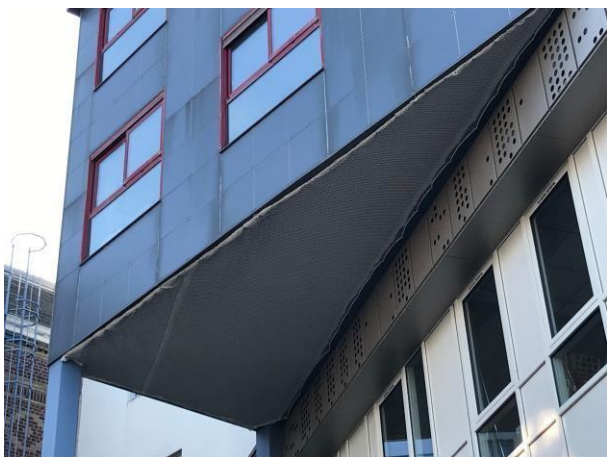
ARTICLE 3. DESCRIPTIF DU SITE ET DE L'OPERATION

En 1990, les bureaux en façade arrière de l'hôtel consulaire de VALENCIENNES ont été surélevés par la mise en place de bâtiments modulaires en ossature bois créant ainsi un 2ème et 3ème niveau à destination des collaborateurs de la CCI de Valenciennes.



Aujourd'hui, après plus de 30 ans d'existence, l'état de cette extension s'avère être dangereux, les panneaux de bardage, vissés dans une ossature bois altérée, menacent à de nombreux endroits de tomber.

Un diagnostic du bureau d'études SOCOTEC a conclu à un risque de péril et de ruine avancé des installations. Des filets de protection ont été installés sur les sous-faces bardées pour éviter toute chute sur les utilisateurs et véhicules du parking situé en contrebas.



De même, les huisseries ne sont plus étanches (doubles vitrages obsolètes, étanchéité dégradée entre les cadres et les parois).

Les défauts d'isolation ne permettent plus d'utiliser ces locaux, très inconfortables hiver comme été. Cette aile du bâtiment n'est plus exploitée depuis 2020.

En 2019, un programme de travaux a été élaboré avec un architecte.

Celui-ci comprenait le remplacement des façades dans la continuité des travaux menés depuis 2014 sur le site, des menuiseries extérieures, de l'étanchéité ainsi que la réhabilitation des espaces intérieurs.

Pour des raisons budgétaires, ce projet est abandonné en 2021.

La décision a été prise début 2023 de déposer purement et simplement ces installations en ce compris tous travaux induits (liste non limitative) :

- Isolation et étanchéité du plancher en sous-face compris relevés et finitions,
- Réajustement des façades rideaux et tôles d'habillage au droit de la zone de travaux,
- Réfections et isolation des façades non bardées impactées,
- Déplacement et relocalisation des organes techniques,
- Requalification de la notice de sécurité et des issues de secours,

L'accessibilité du site pour réaliser les travaux semble aisée, toutefois, par la présence d'un parking sous-sol, la démolition devra prendre des précautions ainsi que du matériel adapté.

Des éléments amiantés étant présents (diagnostic avant travaux joint), une compétence en gestion de chantier de désamiantage en complément de compétences en démantèlement de bâtiments, sera souhaitée.

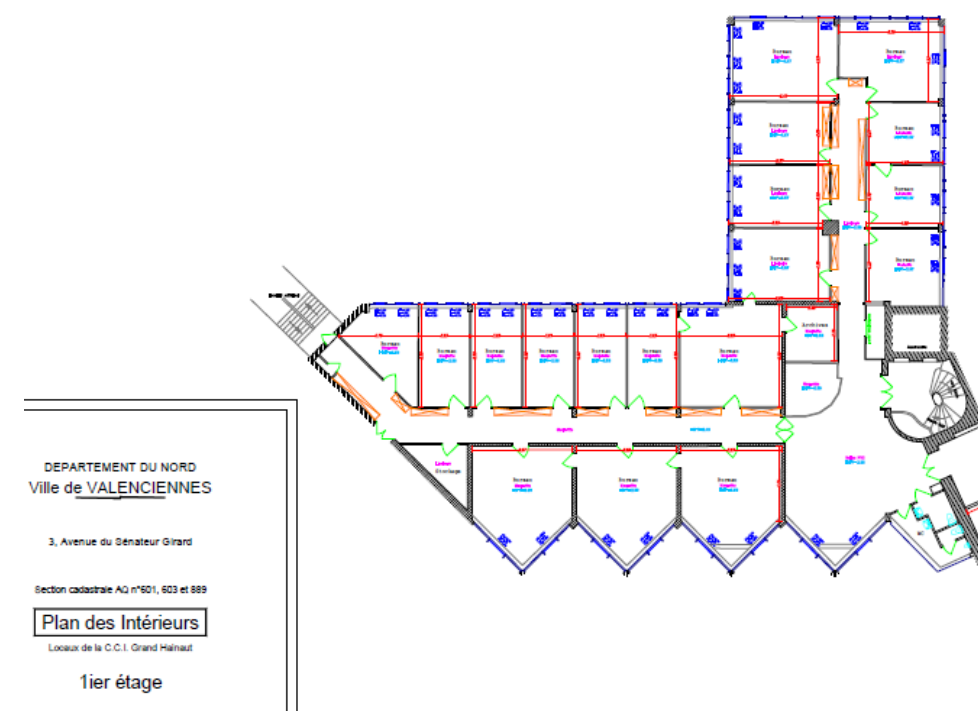
Ces travaux permettront également de :

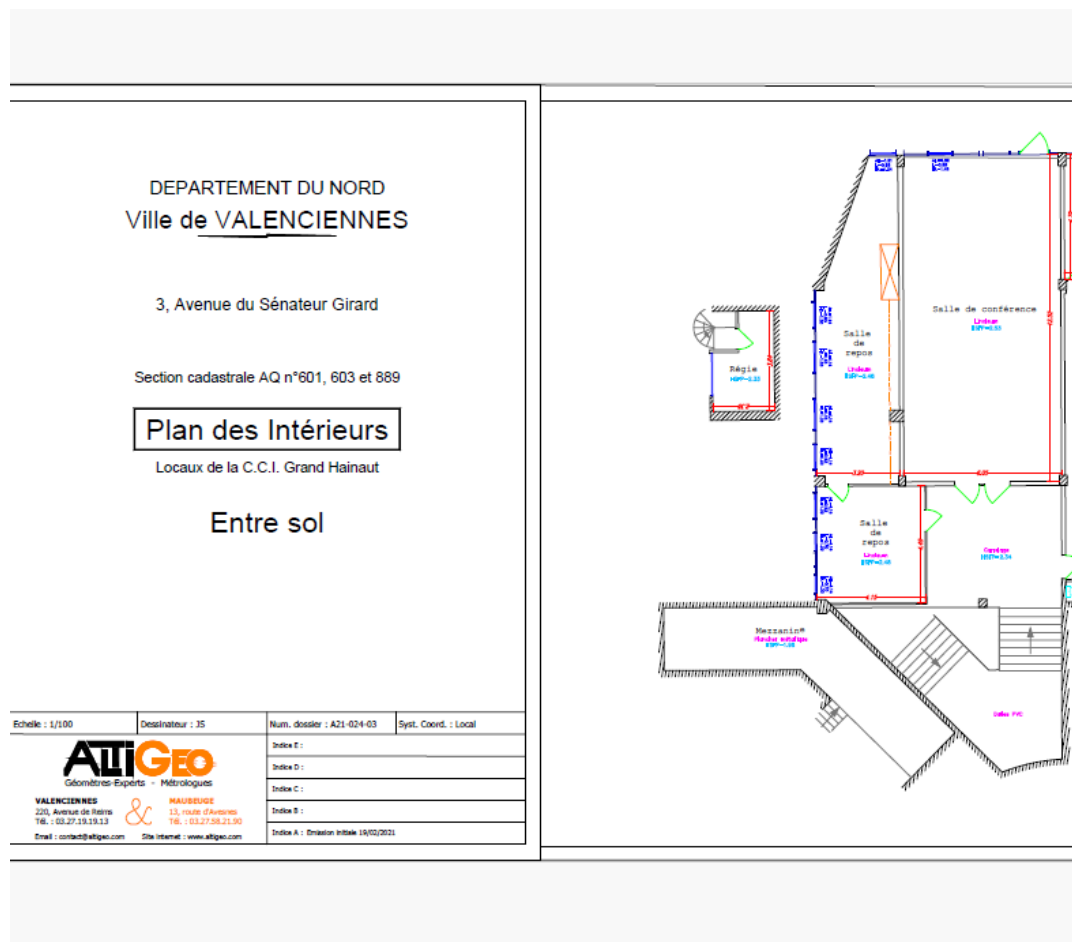
- Rectifier les moyens de protections individuels et collectifs de l'ensemble des toits terrasse de l'hôtel consulaire,



- Doter les bureaux du R+1 et deux salles de l'entresol rez-de-chaussée (salle de conférence + salle de repos) d'une installation de climatisation (réversible et équivalente à l'installation en cours sur les R+2 et R+3).

Le(s) groupe(s) extérieur(s) seront positionné(s) sur la terrasse haute du R+2 soit sous les locaux modulaires à déposer.

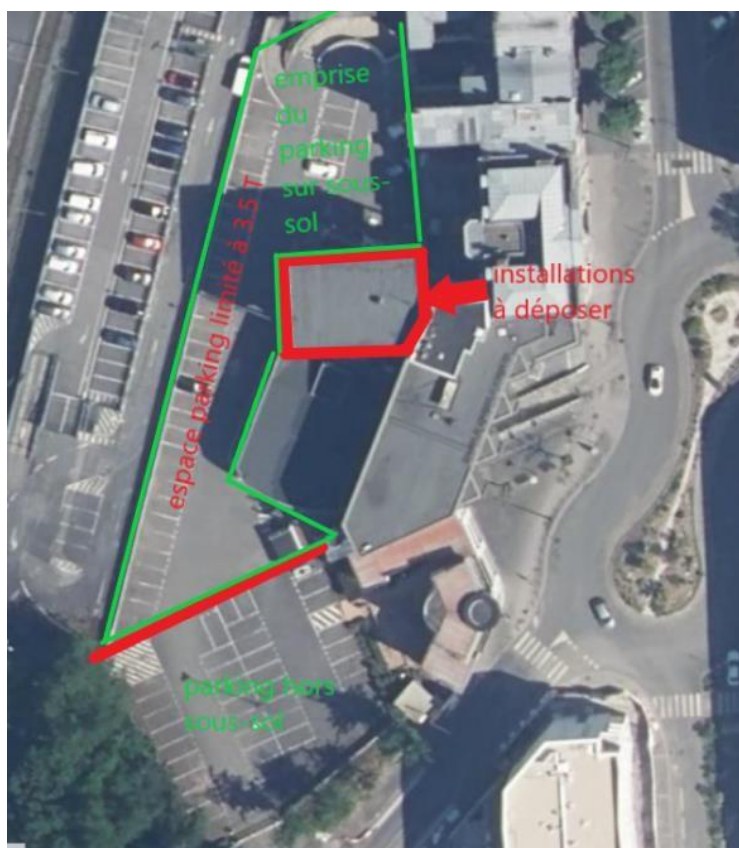




Le projet se déroulera **en site occupé**. Le confort de travail et la sécurité des collaborateurs et des locataires du site et l'accessibilité du parking extérieur devra être au centre des préoccupations.

Les espaces extérieurs sont construits sur un sous-sol ne pouvant accueillir des charges supérieures à 3.5T/m².

L'organisation du chantier devra prendre en compte cette contrainte.



Nous souhaitons également profiter de cette phase future de travaux pour rénover et isoler la façade de la salle de réception Marc LEFRANC située en rez-de-chaussée.



Celle-ci reprend actuellement un bardage type céramique, sans isolation et pose au quotidien des difficultés d'étanchéité, de mise en température et de confort, sans parler du coût de chauffe et de rafraîchissement.

L'isolation et le remplacement des matériaux de façades et menuiseries extérieures est à intégrer dans le volume des travaux.

Ceci permettra de finaliser l'identité des bureaux Valenciennois de la Chambre de commerce et d'industrie.

ARTICLE 4. OBJECTIFS FINANCIERS

La maîtrise d'œuvre doit veiller à la crédibilité de ses estimations.

Le coût des travaux devra rester à l'intérieur de l'enveloppe financière du maître d'ouvrage. Ainsi, la maîtrise d'œuvre demeure responsable et seule juge de la manière de satisfaire aux exigences, aux prescriptions et à l'incidence financière globale. Libre choix lui est donné de présenter toute solution de son choix permettant de rester dans l'enveloppe financière.

Le montant de l'enveloppe du coût des travaux, pour l'ensemble de l'opération est fixé à **450 000€ HT**.

Le titulaire du marché s'engage sur ce montant dans le cadre de l'opération.

ARTICLE 5. PLANNING PREVISIONNEL

Le souhait du Maître d'Ouvrage est de réaliser les travaux de démolition et de réfection en période sèche. La date effective de commencement des travaux sera notifiée ultérieurement au maître d'œuvre.

L'équipe de maîtrise d'œuvre détaillera dans son offre le planning d'intervention par élément de mission et par intervenant.

ARTICLE 6. COMPETENCES ATTENDUES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra disposer des compétences suivantes :

- Architecte,
- Démolition/tri des déchets/désamiantage,
- Réhabilitation de bâtiments,
- Thermique, chauffage/ventilation, électricité, SSI, acoustique.

Le maître d'œuvre devra être en mesure d'assurer le dépôt des autorisations administratives nécessaires (permis de construire et/ou de démolir). Il devra également s'adjoindre, en cotraitance ou sous-traitance, d'un ou plusieurs Bureaux d'Etudes techniques (BET) disposant des compétences spécifiques en démolition et en désamiantage.

ARTICLE 7 LIVRABLES

Au surplus des dispositions 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, les livrables et prestations suivantes sont attendues par missions, comme suit :

- Etudes de diagnostic : remise de propositions et de visuels 3D (selon les prescriptions de l'article 3 du présent CCTP) ; au titre de son devoir de conseil, le titulaire avisera le maître d'ouvrage de l'ensemble des études complémentaires à mener.

Les propositions du maître seront discutées lors d'une réunion avec la maîtrise d'ouvrage et toutes les parties nécessaires.

- DCE : le titulaire est tenu de répondre aux questions durant la consultation dans le délai visé au CCAP du présent marché.

A minima, le rendu de chaque mission pourra faire l'objet d'une réunion entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage, sans qu'aucun surcoût ne puisse être demandé par le maître d'œuvre.