

CAHIER DES CHARGES

MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE
REHABILITATION DE L'IMMEUBLE SITUE AU
45 BD DU GENERAL LECLERCQ A ROUBAIX



TABLES DES MATIERES

ARTICLE 1. Objet de la consultation.....	Page 3
ARTICLE 2. Etat des lieux des locaux.....	Page 3
ARTICLE 3. Les besoins.....	Page 3
ARTICLE 4. Les travaux envisagés par la CCI.....	Page 4
ARTICLE 5. Les éléments de missions et le planning.....	Page 5
ARTICLE 6. Contraintes du site.....	Page 5
ARTICLE 7. Démarche REV3.....	Page 5



ARTICLE 1. **Objet de la consultation**

La Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille (CCI Grand Lille), établissement de la CCI de Région Hauts de France, est propriétaire d'un bâtiment R+2 situé au 45 boulevard du Général LECLERCQ à ROUBAIX

Ce bâtiment de 2 085 m² est actuellement vide de ses étages et occupé uniquement au RDC.

La présente consultation concerne une mission complète de maîtrise d'œuvre (des études jusqu'au parfait achèvement) pour la réhabilitation du site afin qu'il puisse accueillir en 2027 l'école LAHO Formation (site voisin) durant les travaux de son bâtiment principal.

ARTICLE 2. **Etat des lieux des locaux**

Un état des lieux des locaux devra être réalisé par le groupement durant la phase de diagnostic. Le maître d'œuvre communiquera à la CCI ses attentes précises (cahier des charges) sur les études complémentaires à lancer.

A ce stade, la CCI dispose des plans de géomètre, du diagnostic amiante et plomb avant travaux, d'une étude géotechnique de conception (implantation de l'ascenseur) et du DISSI de décembre 2023.

Durant la phase de diagnostic, des échanges seront à prévoir avec la CCI afin de définir clairement ses besoins et proposer différentes options dans l'agencement intérieur de ces espaces sur la base de visuels 3D (cf. article 3 du présent CCTP).

ARTICLE 3. **Les besoins**

Le projet porte sur la réhabilitation des locaux et de l'aménagement des plateaux.

Dans un premier temps, ces plateaux seront occupés par LAHO (centre de formation) puis loué en bureaux à des entreprises.

Une vision de ces différentes occupations est à intégrer dans la conception du projet afin de permettre une modularité dans la location future de ces espaces.

Durant la phase de diagnostic, un temps d'échange sera à prévoir concernant l'agencement de ces espaces, à raison d'au minimum cinq réunions (dont deux en présentiel, cf. article 8.1 du CCAP).

Des propositions seront à établir ; une fois la proposition retenue et validée, le titulaire présentera des visuels en 3D (sept visuels en totalité, soit un visuel par niveau et par plateau, auxquels s'ajoute un visuel de l'extérieur), à la CCI sur ces bases :

- Aménagement de salles de réunion, espaces de détente, espaces de circulations et de sanitaires sur chacun des plateaux des étages (avec un système de gestion par contrôle d'accès),
- Une optimisation de l'éclairage avec une lumière naturelle à privilégier et un éclairage artificiel adapté et non agressif (lampes LED, lumière indirecte),
- Une bonne gestion acoustique des espaces (panneaux, plafonds acoustiques),
- Une bonne connectivité et équipements techniques, prises électriques et réseaux bien répartis,
- Des aménagements qualitatifs et esthétiques, couleurs apaisantes, décoration sobre,
- Une mise en accessibilité du site et la mise en place d'un ascenseur,
- Une climatisation de l'ensemble des espaces,
- Un traitement paysager et des aménagements qualitatifs des espaces extérieurs : améliorer la perméabilité des sols (en prenant en compte le parking en sous-sol), végétaliser la parcelle (qui est bétonnée en l'état actuel), limitation de l'effet îlot de chaleur.

Une bonne organisation de l'espace ainsi qu'une réflexion sur les besoins des utilisateurs et seront à prévoir.

ARTICLE 4. Travaux envisagés par la CCI

A minima, les travaux porteront les prestations suivantes :

- Remise en état des fluides
- Remise en état de l'électricité et création de PDL supplémentaires afin que chaque plateau puisse être loué indépendamment,
- Mise en place d'une climatisation au sein des locaux,
- Isolation par l'intérieur (conformément à la RE 2020),
- Ventilation,
- Murs, cloisonnements, plafonds,
- Menuiseries intérieures pour l'ensemble des niveaux (pas de signalétique à prévoir),
- Revêtements muraux et revêtements au sol,
- Réglage et vérification de l'ensemble des menuiseries,
- SSI,
- Contrôle d'accès,
- Vidéosurveillance,
- Extension du système intrusion,
- Normes PMR et ascenseur,
- Mise aux normes RE 2020, BACS, conforme aux différents DTU,
- Eclairage courant fort, courant faible,
- Aménagement des espaces extérieurs, il est attendu du MOE de proposer des améliorations (revêtement de sol, végétalisation, limitation de la mitoyenneté, brise-vue, etc.) en prenant compte des contraintes existantes (parking sous-sol appartenant à l'hôtel voisin).

ARTICLE 5. Les éléments de mission et le planning

Le marché de maîtrise d'œuvre portera sur les éléments de mission suivants en phase de conception :

- études de diagnostic,
- études d'avant-projet,
- études projet.

Pour chacune de ces phases, il sera prévu un rendu intermédiaire. Par ailleurs, à minima 2 réunions de travail en présentiel seront organisées dans les locaux de la CCI.

Concernant les missions suivantes, passation des marchés de travaux, exécution, direction des travaux réception, celles-ci sont détaillés dans les pièces du marché.

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, telles que (et sans que cette liste soit exhaustive) : Diagnostic d'accessibilité PMR et élaboration de la notice réglementaire correspondante, Étude de sécurité incendie et notice SSI, Étude thermique / énergétique (simplifiée), Étude acoustique si isolation ou réaménagements significatifs, Diagnostic ventilation et vérification QAI (notamment pour ERP), Vérification et conception des réseaux électriques / gaz modifiés, etc.

- DCE : étant précisé que les corps d'état seront séparés ; le titulaire est tenu de répondre aux questions durant la consultation dans le délai visé au CCAP.

Etant précisé que les déclarations d'urbanisme sont à la charge de la maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 6. Les contraintes du site

Comme indiqué précédemment, le bâtiment est en activité au RDC et est en milieu urbain.

Un phasage précis sera proposé lors des études pour la phase de travaux afin de minimiser l'impact pour les usagers.

ARTICLE 7. Démarche REV3

Le projet s'inscrit dans la démarche REV3, au regard des piliers les plus pertinents à mettre en œuvre dans le cadre de la présente opération et en fonction des contraintes existantes, techniques et budgétaires.

Initiée par la Région Hauts-de-France et par la CCI Hauts-de-France, rev3 est un modèle de transition vers une société décarbonée et durable, articulant, de façon systémique et innovante, transition énergétique, technologies numériques et nouveaux modèles économiques. Ce modèle requiert une gouvernance participative et un ancrage territorial fort, notamment en termes d'activités nouvelles et d'emplois.

Modèle d'action – susceptible d'être exemplaire et donc d'être dupliqué, mais sans rigidité – rev3 caractérise aussi la dynamique d'acteurs qui a cours dans les Hauts-de-France depuis 2013, fondée sur des initiatives privées, publiques (ou publiques/privées), éventuellement appuyées par des politiques de collectivités territoriales, notamment la Région. Pour plus d'informations : <https://rev3.hautsdefrance.fr/>

Ce modèle s'appuie sur un certain nombre de caractéristiques qui ont aidé à définir des critères rev3. Les cinq piliers « historiques » :

1. Développer les énergies renouvelables distribuées
2. Repenser des bâtiments comme autant de sites producteurs d'énergie
3. Se doter de capacités de stockage des énergies dans un contexte de production décentralisée
4. Déployer les réseaux intelligents
5. Réinventer la mobilité des personnes et des biens

Les 3 axes transversaux :

6. L'efficacité énergétique
7. L'économie circulaire
8. L'économie de la fonctionnalité

Les 3 critères associés :

9. Développement durable
10. Ancrage territorial
11. Gouvernance élargie

