

**ACCORD-CADRE RELATIF À LA RÉALISATION D'ÉTUDES DE FAISABILITÉ, D'ETUDES DE
DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET DE PRESTATIONS DE MAÎTRISE D'OEUVRE SUR LE PATRIMOINE
IMMOBILIER DE L'ÉTAT OU OCCUPÉ PAR DES SERVICES DE L'ÉTAT ET CERTAINS DE SES
ÉTABLISSEMENTS PUBLICS EN RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

**Annexe 1 au CCTP :
Cadre type d'étude de faisabilité**

Cadre type d'Études de faisabilité

Rappel : l'étude de faisabilité a pour but de vérifier l'adéquation entre un besoin identifié par l'utilisateur et le fond à étudier (terrain, locaux..).

Ce cadre est donné à titre indicatif et précise les données minimales attendues en l'absence d'autres mentions dans les documents de consultation subséquente. Le service bénéficiaire pourra, dans son cahier des charges subséquent, modifier, amender et/ou compléter les attendus de cette étude.

NB : Les données de sites seront établies à partir de la documentation mise à disposition par le donneur d'ordre et des études qu'il aura fait faire au préalable à la demande du titulaire si nécessaire.

Le service bénéficiaire est libre de donner suite ou non aux études préalables demandées par le titulaire.

1 INTRODUCTION

Préciser la date de saisine, le service gestionnaire et la personne qui a demandé l'expertise, le référent technique associé au gestionnaire.

Décrire précisément l'objet de l'expertise et son contexte.

2 DONNÉES SUR LE SITE

2.1 Liste des documents disponibles utilisés pour cette étude

- Historique des interventions sur le bâtiment
- Dossier D.O.E.
- Relevé à jour des bâtiments existants sur le site (plans, coupes, élévations,...)
- Plan cadastral du terrain
- Règlement(s) d'urbanisme
- Plan ou courriers des services public pour le raccordement aux réseaux
- Rapports divers : études de sol, vérification des installations électriques, DTA...
- Sociétés chargées de la maintenance (liste et rapports)
- Factures consommation fluides et énergies, télécommunication, etc...
- ...

2.2 Les contraintes particulières liées au site

Contraintes de voisinage
Servitudes diverses
Secteur sauvegardé (historique) ou archéologique
...

2.3 Données Foncières

Statut du terrain
propriétaire
Surface
Servitudes

2.4 Données Urbanistiques

Classement PLU
Plans et schéma de zone PLU.
Article zone PLU du site
Servitudes liées au PLU

Capacité constructible (coefficient d'emprise au sol, surface maximale constructible (avec plan et références PLU à l'appui)
Contraintes liées au PLU
Accès possibles

2.5 État actuel du site

Pollutions éventuelles ;
Données géologiques de la parcelle ;
occupation ;

3 LES BESOINS

Rappeler l'ensemble des besoins formulé par le service bénéficiaire dans son dossier de consultation et notamment :

- les besoins en surfaces (surface Utile, SUN) ;
- le nombre d'occupants
- le schéma fonctionnel sommaire ;
- l'usage des locaux ;
- la date butoir de livraison le cas échéant ;
- les contraintes éventuelles liées à l'activité future et souhaitées par le maître d'ouvrage ;
- etc.

4 ÉTUDE DE LA FAISABILITÉ

4.1 Faisabilité technique

Vérifier la faisabilité au regard des réglementations diverses en vigueur : règles d'urbanisme (autorisations administratives..), règlement incendie, accessibilité aux personnes handicapées, présence d'amiante, copropriétés ainsi que des différents diagnostics disponibles...

Établir une proposition d'allotissement technique de la phase travaux.

Étudier les possibilités de plusieurs solutions techniques en fonction des contraintes (nombre de scénario à définir lors de la consultation subséquente) en présentant les avantages et inconvénients de chacune de ces solutions techniques.

4.2 Faisabilité Urbanistique

Vérifier que le règlement d'urbanisme permet de réaliser le projet notamment en vérifiant la capacité maximale constructible, les accès disponibles, les contraintes urbanistiques, les matériaux etc.. Cette étude est en relation avec la faisabilité fonctionnelle.

4.3 Faisabilité fonctionnelle

Réaliser une étude volumétrique afin de s'assurer que les relations avec les différents services prévus sont fonctionnelles et peuvent correspondre aux besoins définis pour chacun des scénarii demandé.

4.4 Faisabilité financière

Réaliser une étude financière sur la base du tableau ci-après pour chacun des scénarii.

Ce tableau est un cadre par défaut qui peut être complété suivant le cas étudié.

Désignation	Estimation TTC	Observation
E TUDES PRÉALABLES ET DIAGNOSTICS (géomètre, géotechnique, amiante, pollution, ...) P ROGRAMISTE		
A CQUISITION DU FONCIER		Le cas échéant
C OÛTS DE RELOGEMENT		Le cas échéant
C ONCOURS MOE		Le cas échéant
M ARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE		Avec ou sans EXE
M ARCHÉ CONTRÔLE TECHNIQUE		
M ISSIONS AMO		(environnemental, SSI, conduite d'opération,...)
M ARCHÉ OPC		
M ARCHÉ S.P.S.		
M ARCHÉS DE TRAVAUX		
D ÉPENSES ANNEXES (Branchement gaz, électricité, eau, téléphonie, taxes, référé préventif, publications, tirages dossier projet, TAXES DIVERSES, publications MP)		
P ROVISIONS POUR ALÉAS (environ 5 % du marché de travaux)		
1 % ARTISTIQUE		
Total, Valeur		
R ÉVISION PRÉVISIONNELLE DES PRIX DES MARCHÉS (MOE, TRAVAUX , AMO ...)		
TOTAL, VALEUR FIN D'OPÉRATION		
ARRONDI À		

Ratios travaux et surfaces	
S.U.N.	0.00 € / m ²
S.U.B	0.00 € / m ²
Agents	0.00 € / Agent
S.U.N. / Agent	0.00 m ² / Agent
S.U.B / Agent	0.00 m ² / Agent

4.5 Faisabilité temporelle

Étude d'un planning global d'opération par scénario à compter de la maîtrise du foncier par le maître d'ouvrage.

5 CONCLUSIONS ET AVIS

Réaliser une synthèse de l'ensemble des scénarii en rappelant les avantages et inconvénients de chacun, leurs délais de réalisation et leurs estimations financières.