

epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est



Le Montsaugeonnais

LE MONTSAUGEONNAIS – Site de la maroquinerie – Maîtrise d’œuvre
Programme de maîtrise d’œuvre – Réhabilitation d’un des bâtiments
à vocation de cabinets médicaux et d’un commerce



Table des matières

PREAMBULE.....	3
I. LES DONNEES.....	4
4.1 Situation du projet.....	4
4.2 Historique du site	6
4.3 Description succincte des ouvrages	7
4.4 Objectifs des Maîtres d’Ouvrage	10
4.5 Objectifs du Maître d’œuvre	11
II. FONCTIONS, ACTIVITES ET USAGES.....	11
III. LES TRAVAUX ENVISAGES.....	12
IV. LES CONTRAINTES ET EXIGENCES REGLEMENTAIRES	14
4.1 Réglementation	14
4.2 Amiante et Plomb.....	14
4.3 Situation environnementale - Pollution des sols.....	15
4.4 Site en milieu urbanisé	15
V. LES EXIGENCES	15
5.1 Enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux	15
5.2 Délais de la mission	16
5.3 Durée prévisionnelle des travaux.....	16
VI. CONTENU DE LA MISSION	16
6.1 Éléments de mission de maîtrise d’œuvre :	16
6.2 Descriptif de la mission de base :	17
6.3 Mission complémentaire : mission OPC.....	23
VII. COMPETENCES REQUISES	24
VII. DOCUMENTS A REMETTRE.....	24
VIII. DEPLACEMENTS, VISITES ET REUNIONS.....	24
IX. PIECES FOURNIES PAR LE MAITRE D’OUVRAGE	25

PREAMBULE

L'EPFGE est un établissement public d'État au service des Collectivités, qui conduit en partenariat avec celles-ci des opérations d'acquisition foncière, d'études et de travaux de reconversion, dans le cadre notamment de politiques inscrites au Programme Pluriannuel d'intervention 2025-2029, adopté par le conseil d'Administration de l'EPFGE le 19 mars 2025 pour tenir compte des orientations stratégiques de l'État.

La commune du Montsaugonnais a sollicité l'intervention de l'EPFGE pour l'acquisition et le traitement d'une partie de la maroquinerie partiellement inoccupée.

L'EPFGE a dans un premier temps mené une étude technique, programmatique et d'aménagement de ce site ainsi qu'une étude environnementale sur l'état des sols et un diagnostic amiante.

L'objet du présent programme est de préciser les attentes des Maîtres d'Ouvrage en ce qui concerne la **mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment conservé (bâtiment n°1) sur l'aile Sud en cabinets médicaux et une cellule commerciale.**

Cette mission de maîtrise d'œuvre fait l'objet d'un **groupement de commandes** de deux maîtres d'ouvrage :

- **L'EPFGE** aura en charge les travaux intervenant sur le curage du bâtiment, le désamiantage et le clos et couvert du bâtiment ainsi que les études afférentes à ces travaux.
- **La Commune du Montsaugonnais** aura en charge les travaux d'aménagements intérieurs, les fluides et les travaux de VRD nécessaires pour les raccordements ainsi que les études afférentes à ces travaux pour le bâtiment n°01 et le foncier qui s'y rapporte.

L'EPFGE assurera sous sa seule maîtrise d'ouvrage, concomitamment de la présente requalification du bâtiment n°1, les travaux de déconstruction, désamiantage et gestion des pollutions de l'aile Nord (bâtiment n°2) ainsi que les études afférentes à ces travaux.

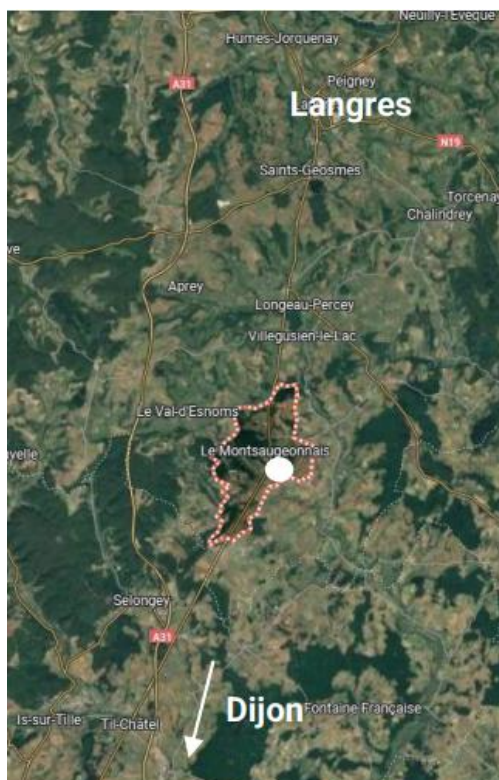
Dans un second temps, la commune réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux d'aménagements extérieurs, paysagements et la construction d'une salle des aînées sur le foncier libéré suite à la déconstruction du bâtiment n°2 ainsi que les études afférentes à ces travaux.

I. LES DONNEES

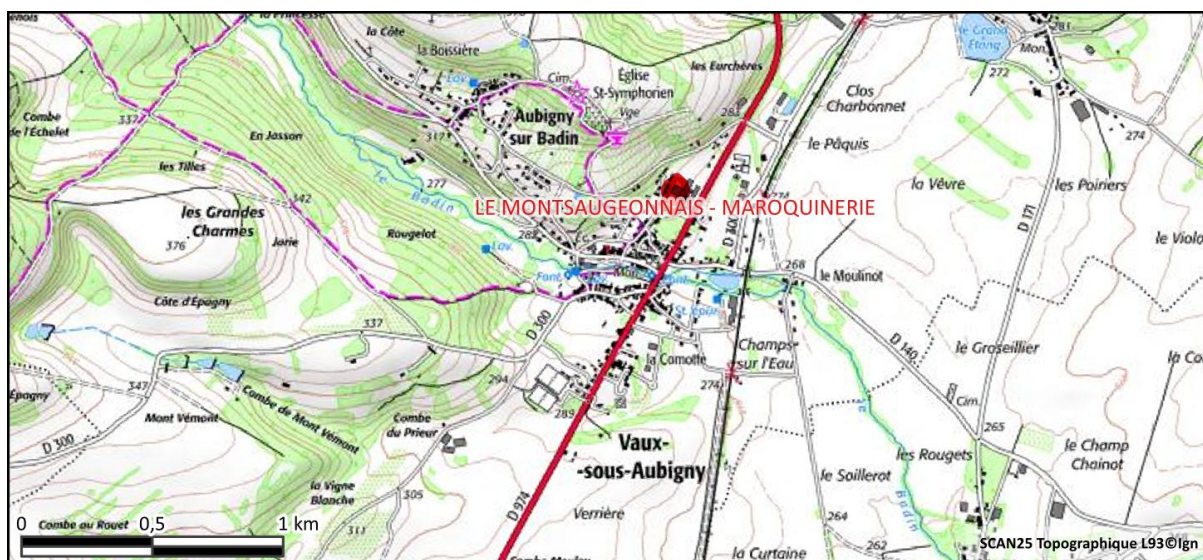
4.1 Situation du projet

Localisation :

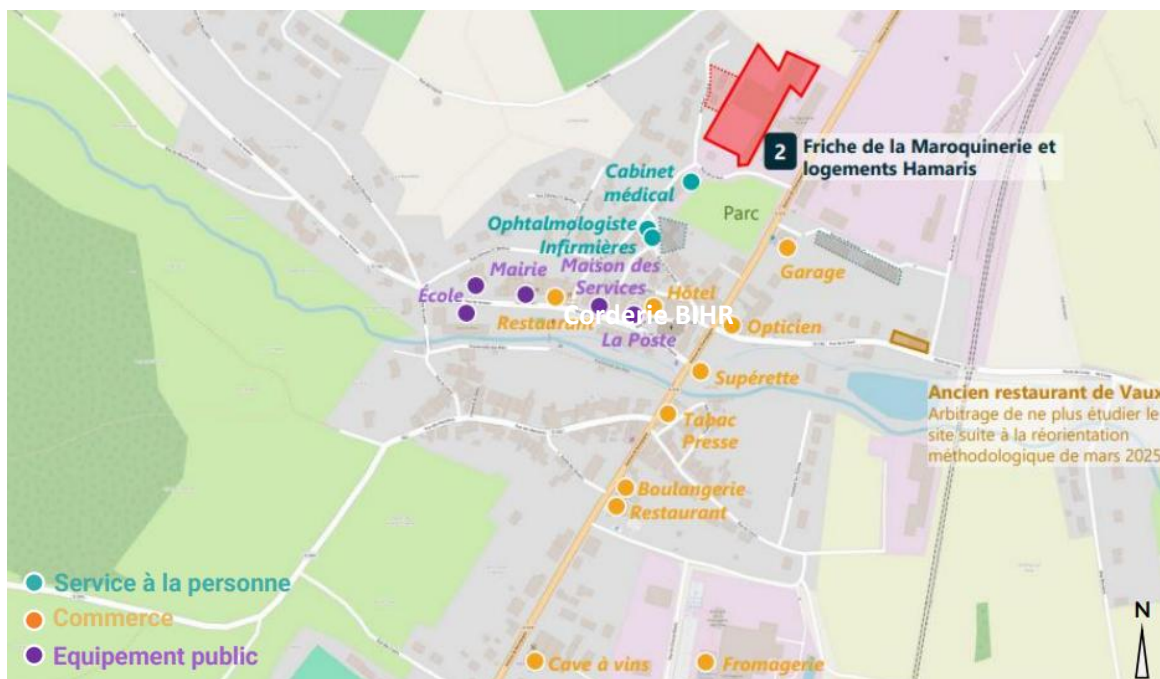
Le site de la maroquinerie se trouve sur le ban communal du Montsaugonnais anciennement la commune de Vaux-sous-Aubigny, dans le département de la Haute-Marne.



Source : Googlemaps



Le site est adressé 11 rue de la Tour, Vaux sous Aubigny 52190 Le Montsaugonnais, en entrée de bourg – à 10 minutes à pied du centre de la commune.



Périmètre opérationnel :

Le périmètre concerné par la présente opération est constitué des parcelles suivantes référencées au cadastre : AC 260 – 261 – 266 – 539 – 540 – 541 – 542 – 543 – 544 – 546 – 547 – 548 – 550 – 551 – 553 – 554 – 555.

La superficie totale de ces parcelles est d'environ 7100m². La surface plancher du bâti concerné par le présent projet est d'environ 710m² et correspond aux parcelles AC 553 et AC546.



Le site s'inscrit dans un environnement résidentiel et agricole. Les abords immédiats du site sont les suivants :

- à l'ouest : des logements individuels et des zones boisées de petite taille, puis des parcelles agricoles ;
- au nord : des parcelles agricoles faisant l'objet d'une OAP ;
- à l'est : une coopérative agricole et une pépinière, puis une voie ferrée et des parcelles agricoles ;
- au sud : des cabinets médicaux, une zone boisée de petite taille, puis des logements individuels et des commerces.

Réglementation – Milieux naturels :

- Classement actuellement du PLU : Uy - Finalisation du PLUi en cours
- En limite d'une servitude de protection des abords de monuments historiques
- Site localisé dans l'air d'adhésion d'un parc national de forêt de l'OFB (réserve naturelle)
- Site limitrophe du corridor de trame bleue pour la préservation (105m au Sud) et au sein du corridor de trame verte sur la partie nord de la parcelle

Il appartiendra au prestataire de vérifier l'ensemble des contraintes réglementaires et/ou naturelles s'appliquant au projet et à la parcelle lors de la phase diagnostic. Il vérifiera les règles d'urbanisme régissant la zone concernée par le projet. Il s'assurera de leur parfaite exactitude et s'informerera sur les éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.2 Historique du site

La maroquinerie PJ Guéné s'est implanté en 1955. Pendant toute sa période d'activité (et encore aujourd'hui sur les 2/3 des bâtiments), cette usine produira des articles de maroquinerie pour des marques de luxe. Les activités exercées sont la découpe et l'assemblage des pièces de cuir.

Le tableau suivant reprend la synthèse de l'historique du site.

Date	Événements
Avant 1955	Parcelle nue exploitée pour un usage agricole
1955	Implantation de l'usine de maroquinerie PJ GUENE
1969	Construction d'une extension de l'usine correspondant à l'aile sud et comprenant un garage, un atelier-magasin et des sanitaires. La zone située au sud du bâtiment principal construite à la fin des années 1950 est utilisée comme parking.
1974	Déclaration d'exploitation de deux dépôts de liquides inflammables comprenant un réservoir de fuel localisé au nord-ouest de l'extension de 1969 et un réservoir comprenant deux cuves localisées entre le bâtiment historique et l'atelier de presse et découpe dont l'une est destinée au stockage de gasoil et l'autre au stockage d'essence.
1975	Construction de l'ancien réfectoire qui comprenait également une chaufferie au fuel.

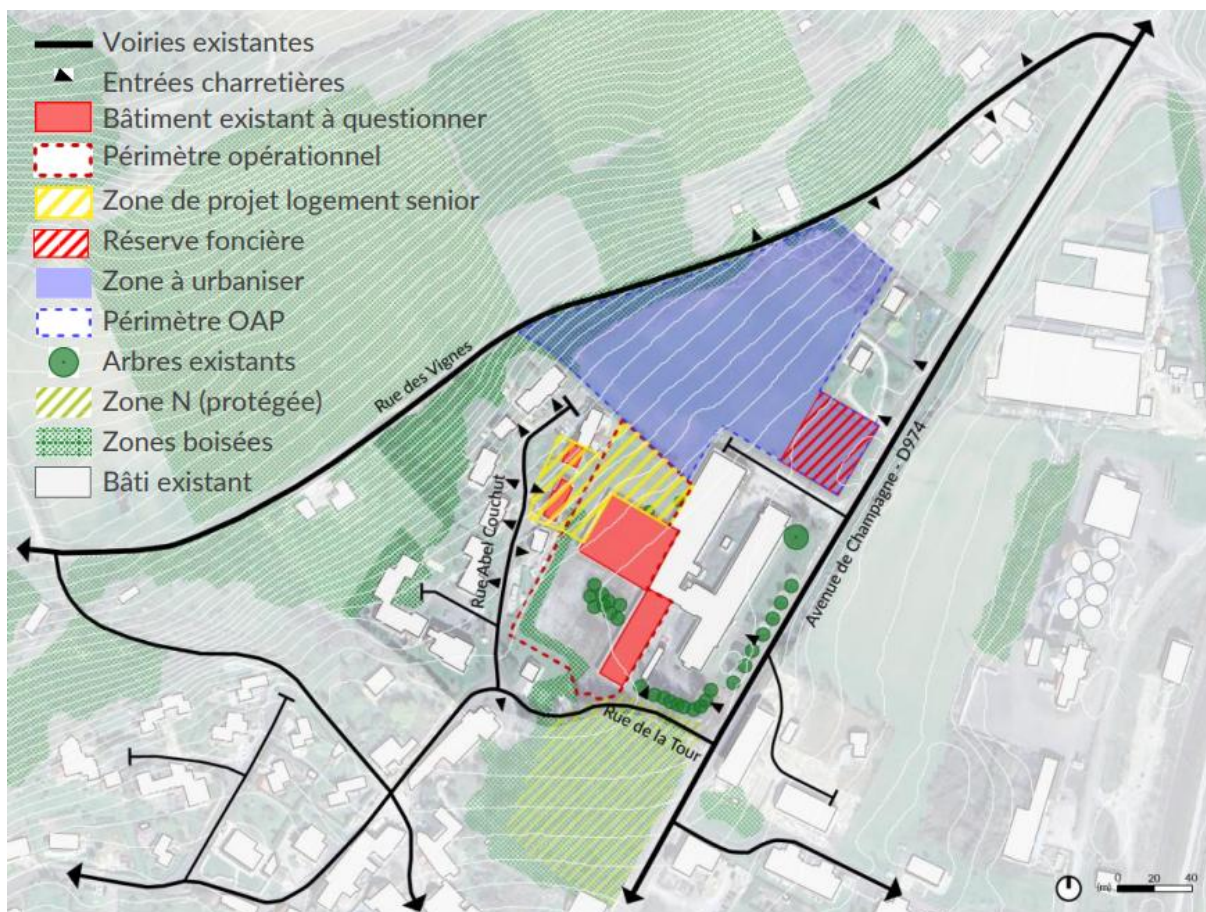
1977	Une extension de la maroquinerie est construite, elle correspond à l'atelier de fabrication de l'aile ouest. Le secteur sud-ouest est utilisé comme parking.
1993	Une nouvelle extension est construite sur l'aile ouest, correspondant à des sanitaires, une infirmerie et des bureaux. Ce nouveau bâtiment et le réfectoire sont reliés à l'atelier de fabrication par un couloir d'accès construit par la même occasion. Le site est dans la configuration bâimentaire actuelle.
2015	L'industriel Belge Joris Ide, propriétaire de Lebeau-Courrally rachète la maroquinerie P.J Guéné pour y installer Dijon Maroquinerie. Pour des raisons économiques, l'activité est concentrée dans le premier bâtiment historique et le reste du site est désaffecté.

4.3 Description succincte des ouvrages

L'assiette foncière principale est constituée de 9 constructions contiguës, construites successivement au fil des extensions réalisées pour développer l'activité de maroquinerie. Suite à la baisse d'activité et à la restructuration de l'entreprise, l'activité de maroquinerie est concentrée sur les bâtiments Nord-Est.

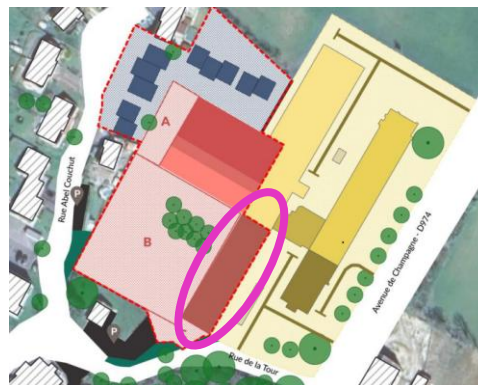
Le reste du site fait l'objet d'une réflexion plus globale de requalification par la commune en intégrant les parcelles agricoles voisines dans une OAP. L'objectif est de pouvoir anticiper la requalification de ce quartier en entrée de bourg et d'y intégrer les usages suivants :

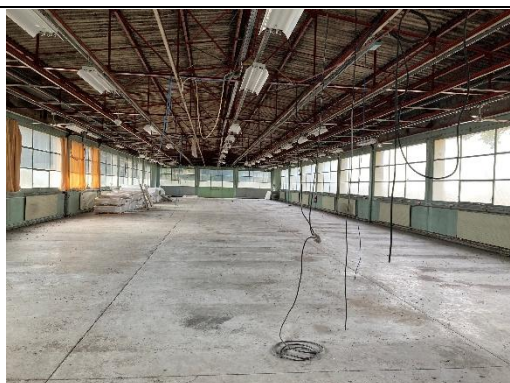
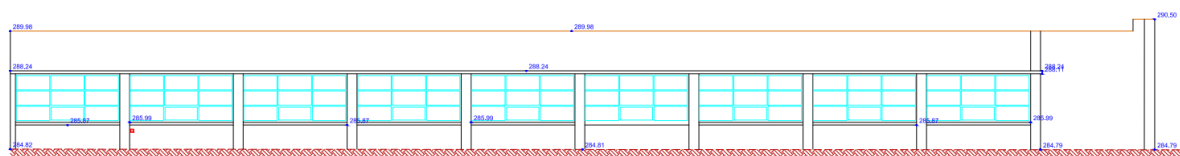
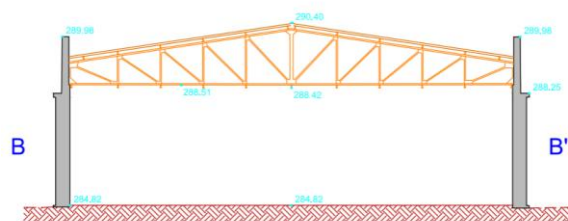
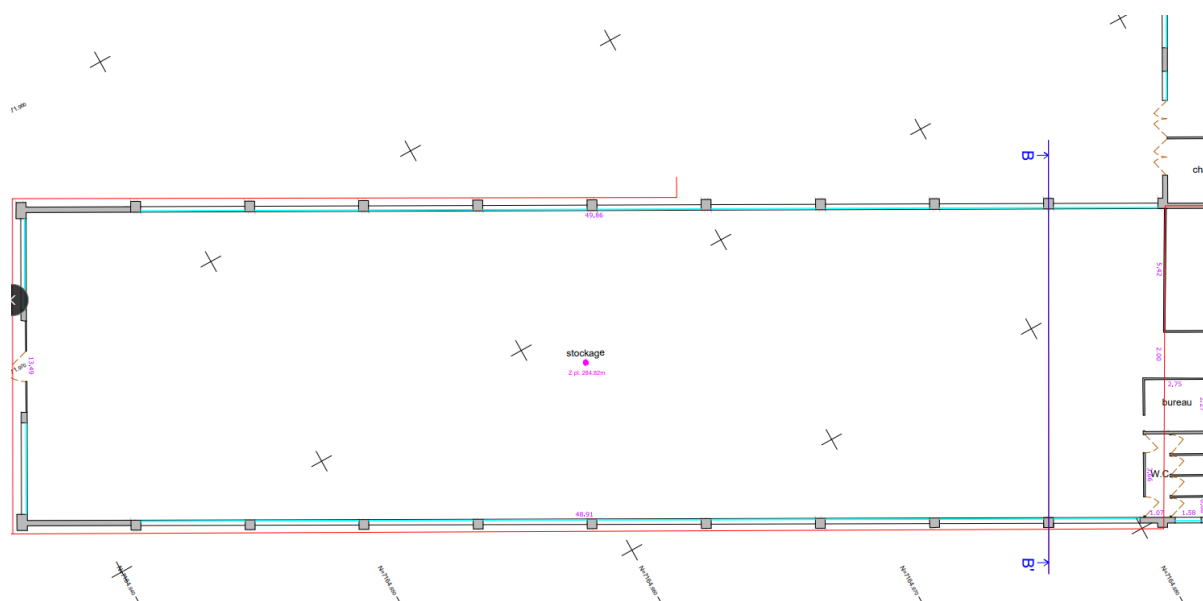
- Maintenir le bon fonctionnement de la maroquinerie
- Implanter un pôle santé pour la venue de nouvelles professions médicales ainsi que d'une cellule commerciale associée
- Projet d'habitat locatif sénior avec la création d'une salle des aînées comme lieu de rencontre
- Proposer un bouclage de la rue Abel Couchut avec la rue des Vignes et l'Avenue de Champagne



- Bâtiment n°01 – Stockage :

Année de construction	1969
Nb de niveaux	RdC
SHOB :	Env 710m ²
Structure :	Structure métallique : poteaux noyés dans les murs supportant fermes et pannes de charpente
Charpente :	Métallique
Couverture :	Plaques ondulées fibro en amiante
Planchers :	Dalle béton
Façades :	Maçonnerie en parpaing et briques creuses Enduit ciment
Menuiseries :	Métalliques – vitrage simple







Le prestataire devra dresser un état des lieux précis des ouvrages à réhabiliter afin de compléter la description ci-dessus.

4.4 Objectifs des Maîtres d'Ouvrage

L'EPFGE et la commune du Montsaugonnais souhaitent engager des travaux de requalification et d'aménagement du site en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-après.

Pour ce faire, l'EPFGE intervient actuellement sur le traitement du passif industriel du site et sur la préservation du patrimoine souhaité en vue de faciliter la poursuite du projet d'aménagement. Cependant l'EPFGE n'est pas aménageur et ne porte pas la réalisation des travaux d'équipement (tel qu'aménagements intérieurs des ouvrages, réseaux, voiries, etc.).

Le projet de l'architecte devra préserver la qualité architecturale du bâtiment tout en s'attachant à la fonctionnalité de celui-ci.

Le projet de requalification porté par la commune du Montsaugonnais consiste en la réhabilitation du bâtiment n°1 afin de créer deux cellules médicales et une cellule commerciale. Les travaux envisagés par les Maîtres d'Ouvrage sont synthétisés ci-après et seront développés aux pages suivantes :

- Travaux de curage et désamiantage,
- Travaux de réhabilitation du clos-couvert,
- Travaux d'aménagement intérieur,

Ceci réalisé dans des conditions qui permettent :

- D'optimiser la sécurité des biens et des personnes, garantir la protection de la santé des intervenants et des riverains, minimiser les nuisances générées par les travaux,
- De réaliser une valorisation optimisée des déchets de chantier et de garantir la traçabilité des déchets de chantier de toutes natures,
- De livrer un site requalifié favorisant le développement aisé du projet porté par la Commune.

4.5 Objectifs du Maître d'œuvre

- Anticiper et concevoir le projet en fonction des contraintes réglementaires identifiées,
- Mener à bien l'ensemble des études de conception et réglementaires nécessaires permettant la réalisation du projet,
- Assurer l'ingénierie pour la réalisation des travaux de réhabilitation des bâtiments conservés sur site en tenant compte des contraintes réglementaires,
- Respect de l'enveloppe financière allouée.

II. FONCTIONS, ACTIVITES ET USAGES

Programmation générale :

- 3 entités indépendantes
 - o 1 espace commercial de 300m²
 - o 2 cabinets médicaux pluridisciplinaires de 200m²
- Respect des réglementations incendie, thermique, accessibilité, ERP
 - o Nombre d'évacuations et sorties de secours en conséquence
 - o Largeur des circulations
- Implantation de panneaux photovoltaïques en toiture en autoconsommation (ou boucle communale)

Programmation pour chaque entité :

- Accès indépendants depuis une allée longeant le parking ;
- 2 sanitaires dont 1 PMR pour la patientèle ;
- 1 salle de repos incluant un sanitaire pour les praticiens ;
- 1 espace d'attente ;
- 1 accueil / secrétariat ;
- 4 cabinets **minimum** de consultation (minimum 25m²) ;
- Tous les cabinets doivent disposer d'une ouverture / fenêtre ;
- 1 zone stockage pour le commerce (surface à définir).

Présentation du projet :



Les besoins et la spatialité de chaque cellule devront être retravaillés et affinés avec les différents professionnels qui s'installeront dans ces locaux.

Le projet et les accès de chaque entité devront être pensés en adéquation avec l'aménagement futur des cheminements extérieurs (piétons, cyclables et véhicules).

Accès, parkings, aménagements extérieurs, raccordements aux réseaux :

Le concepteur sera invité, au stade de l'avant-projet et dans le cadre des raccordements auprès des concessionnaires, à anticiper les besoins à l'échelle global du projet communal. L'implantation des nouveaux réseaux devra être compatible avec l'aménagement extérieur du site (parking et bornes de recharges, espaces verts, construction future de la salle des aînées...)

III. LES TRAVAUX ENVISAGES

Travaux de mise en sécurité préalable aux travaux*

- Dévoisement ou dépose et éventuellement inertage des réseaux divers (eau, électricité, gaz naturel),
- Mise en sécurité du périmètre dédié à la réalisation des travaux et aux installations de chantier.

Travaux de curage et désamiantage*

- Nettoyage et curage de l’ensemble des bâtiments afin de permettre l’enlèvement des MPCA (Matériaux et Produits Contenant de l’Amiante) dans les meilleures conditions au regard de la législation ;
- Retrait et dépose des MPCA dans l’ensemble des locaux ;
- Transport et évacuation des MPCA et déchets de chantier en centre de stockage des déchets adapté ;
- Réalisation de toutes les analyses d’empoussièrement nécessaires : mesures point 0, mesures de contrôle de l’empoussièrement en cours de chantier et mesures libératoires (à prendre en charge par l’entreprise).

L’ensemble des MPCA répertoriés dans les rapports de repérage amiante joints à la consultation en annexe 6 sont concernés par ces travaux de désamiantage.

Travaux de structure et clos-couvert*

- Réalisation éventuelle d’ouvertures avec renforcements structurels si nécessaire sur les façades existantes,
- Bouchage éventuel d’ouvertures sur les façades existantes,
- Remplacement de l’ensemble des menuiseries extérieures,
- Travaux de réfection de charpente et de toiture,
- Renforcement de la structure métallique si nécessaire,
- Travaux de réfection des façades (maçonnerie, enduits, menuiseries, etc)
- Isolation par l’extérieur (selon étude thermique réalisée préalablement et choix technique fait),
- Intégration de panneaux photovoltaïques en toiture.

Travaux VRD*

Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment et de son changement d’usage, l’intégralité des réseaux devra être reprise à neuf, sans raccordement possible sur les installations existantes. Les travaux incluront notamment :

- Réseaux de télécommunications
 - o Création d’un réseau de téléphonie et de fibre optique neuf, conforme aux normes en vigueur.
- Raccordement au réseau électrique
- Assainissement
- Gestion des eaux pluviales

Travaux d’aménagements intérieurs*

- Second œuvre :
 - o Plâtrerie, isolation, étanchéité à l’air,
 - o Peinture
 - o Sol
 - o Menuiseries intérieures
 - o Serrurerie
- Lots techniques – fluides :
 - o Plomberie
 - o CVC

- Électricité
- SSI

**listes non exhaustive*

IV. LES CONTRAINTES ET EXIGENCES REGLEMENTAIRES

4.1 Réglementation

Outre les prescriptions techniques particulières contenues dans le présent document, le calcul et l'exécution des ouvrages seront conformes aux normes françaises, documents techniques unifiés et avis techniques en vigueur à la date du dépôt du permis de construire et notamment (liste non exhaustive) :

- les règles relatives aux conditions de travail et de protection de la santé,
- le règlement de sécurité contre les risques d'incendie,
- le règlement sanitaire départemental et réglementation de l'hygiène alimentaire et sanitaire,
- la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 – loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées – Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs, aux maisons individuelles et ERP,
- les prescriptions concernant le renouvellement de l'air, l'isolation thermique et l'isolation acoustique.

La maîtrise d'œuvre tiendra compte également du :

- Code de la Commande Publique,
- Cahier des Clauses Administratives Générales et du Cahier des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés de travaux,
- Code de la construction et de l'habitation,
- Code de l'Urbanisme.

4.2 Amiante et Plomb

L'EPFGE a missionné le bureau d'études ADX pour élaborer des rapports de repérage amiante avant déconstruction. Les rapports de repérage amiante sont joints en annexes 6 et 7 du présent programme de maîtrise d'œuvre.

Le maître d'œuvre examinera les rapports de repérage amiante avant déconstruction fournis et signalera toute observation suspecte relevée au cours de sa mission sur site et non mentionnée dans les rapports, afin de solliciter des compléments si nécessaires.

Il concevra et conduira les opérations en tenant compte de ces informations.

4.3 Situation environnementale - Pollution des sols

L’EPFGE a missionné le bureau d’étude Archimed pour réaliser une étude historique SSP (Sites et Sols Pollués) et des investigations sur site. Les rapports d’étude historique et d’investigations sont joints en annexe 8 du présent programme de maîtrise d’œuvre.

Le bâtiment n°1, objet de la présente consultation n’est pas concerné par une pollution de la dalle ou du sol. L’EPFGE traitera le sujet de la cuve dans le cadre des travaux de déconstruction du bâtiment n°2.

4.4 Site en milieu urbanisé

Le site est situé en entrée de bourg, à proximité directe de la départementale qui traverse la commune. Une attention particulière devra être portée sur les dispositions à prendre vis-à-vis de l’accès au chantier, au plan de circulation y compris pour les riverains, mais également concernant le maintien du trafic sur cette départementale.

Étant à proximité d’habitations et accolé aux autres bâtiments de la maroquinerie en exploitation, une attention particulière devra être portée sur les dispositions à prendre pour minimiser les nuisances liées au chantier : vibrations, bruit, poussières, accès, horaires...

V. LES EXIGENCES

5.1 Enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux

A titre indicatif, l’enveloppe financière prévisionnelle à affecter aux travaux selon l’étude technique, programmatique et d’aménagement finalisée en février 2026 est estimée à 1 700 000 € HT.

Le montant des travaux, ainsi que celui de la maîtrise d’œuvre, devront être découpés comme suit :

	EPFGE Désamiantage – curage intérieur – structure et clos couvert	Commune du Montsaugonnais VRD – aménagements intérieurs – photovoltaïque
Cout prévisionnel provisoire des travaux :	500 000 € HT	1 200 000 € HT

Comme précisé à l’acte d’engagement, il sera donc demandé aux candidats de détailler la répartition des coûts des différentes missions de maîtrise d’œuvre en fonction des maîtres d’ouvrage afin d’une part de permettre d’assurer la distinction des coûts afférents à chaque partie du projet et d’autre part de définir le payeur concerné.

Le prestataire adaptera les estimations au cours des études de maitrise d’œuvre.

5.2 Délais de la mission

Le délai global de l’exécution du marché est précisé à l’acte d’engagement : il correspond à la « durée de vie » estimée du marché depuis la réalisation des études, la conduite des travaux jusqu’à la remise des dossiers des ouvrages exécutés.

Le planning envisagé est le suivant :

- Conception du projet : démarrage juillet 2026
- Consultation des entreprises : décembre 2026
- Préparation du chantier et démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2027

Ces délais sont **maximums** : il sera demandé au prestataire de mettre en œuvre les solutions permettant de réduire les délais de réalisation.

5.3 Durée prévisionnelle des travaux

- Période de préparation + installation de chantier + approvisionnement : 1 mois
- Réhabilitation du clos-couvert des bâtiments 4 mois
- Aménagement intérieur des bâtiments : 8 mois

Le prestataire adaptera ces délais au cours des études de maîtrise d’œuvre.

VI. CONTENU DE LA MISSION

6.1 Éléments de mission de maîtrise d’œuvre :

Une mission de maîtrise d’œuvre de base et de type « réhabilitation » au sens de la loi MOP et de son décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 étendue aux études d’exécution sera confiée au maître d’œuvre pour la réalisation des travaux décrits au présent programme.

La mission de maîtrise d’œuvre BATIMENT, présente les éléments de base suivants :

- Phase Diagnostic (DIA) ;
- Études d’Esquisses (ESQ)
- Phase Études d’Avant-Projet Sommaire (APS) ;
- Phase Études d’Avant-Projet Détaillé (APD) ;
- Phase Études Projet (PRO) ;
- Phase Assistance au maître d’ouvrage pour la passation des Contrats de Travaux (ACT), dont rédaction des DCE (y compris pièces administratives sur la base des modèles transmis par le Maître d’Ouvrage) et participation aux réunions d’ouverture et d’attribution des offres ;
- Phase VISA ;
- Phase Direction de l’Exécution des Travaux (DET) ;
- Phase Assistance aux Opérations de Réception (AOR) (y compris vérification des DOE et conception d’un dossier de récolement).

Mission complémentaire : mission OPC

La mission est réalisée conformément à l’arrêté du 21 décembre 1993 « 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 ».

6.2 Descriptif de la mission de base :

Phase Diagnostic (DIA) :

Au cours de cette phase, le maître d’œuvre procédera à l’examen des études réalisées sur le site ainsi qu’aux diagnostics suivants :

- Base documentaire : le prestataire prendra connaissance de l’ensemble de la base documentaire disponible sur ce site (ensemble des études réalisées, plans, etc)
- Diagnostic réseaux :
 - Le prestataire adressera aux concessionnaires présents sur la commune les Demandes de Renseignements officielles pour le compte du Maître d’Ouvrage.
 - Il dressera un plan de récolement des réseaux sur plan Autocad.
 - Il identifiera les points de raccordement aux réseaux envisageables pour les besoins du chantier de réhabilitation.

- Diagnostic des ouvrages à conserver :

Le prestataire procédera à l’examen structurel des ouvrages et éléments architecturaux à conserver afin d’évaluer les conditions de leur préservation et renforcement.

Le prestataire procèdera également à l’examen structurel des infrastructures et des fondations.

- Examen divers :

Le prestataire indiquera au Maître d’Ouvrage les éventuels diagnostics / études complémentaires à mener pour permettre la préparation des travaux dans les meilleures conditions. Il rédigera si nécessaire les cahiers des charges adéquates.

Le prestataire devra fournir un rapport de synthèse concernant l’ensemble de ces points, y compris courriers départ et retour aux concessionnaires.

Dans le cadre de la phase DIAG, au moins une réunion sera organisée avec le maître d’ouvrage et si besoin les services de l’État concernés pour fournir des explications sur les options techniques et économiques proposées.

Phase Esquisse (ESQ) :

Les études d’Esquisse, premières étapes de la réponse de la maîtrise d’œuvre aux objectifs, données et contraintes du programme ont pour objet de :

- Proposer, dans le cadre du schéma d’aménagement global retenu, plusieurs solutions d’ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, d’en présenter les dispositions générales techniques envisagées, d’en indiquer les délais de réalisation et d’examiner leur

compatibilité avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par les deux Maître d'Ouvrage et affectée aux travaux,

- Vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site.

Dans le cadre de cet élément de mission, la maîtrise d'œuvre doit :

- Réaliser un état des lieux du bâtiment à réhabiliter
- Prendre en compte les besoins et attentes de l'EPFGE pour le clos et couvert et de la collectivité pour l'aménagement intérieur
- Établir et prendre en compte les données de l'environnement : situation, contraintes urbanistiques, réglementaires, de voisinage, climatiques, géographiques, contexte social et économique, etc..
- Établir un calendrier des études et estimer le délai global prévisible de l'opération,
- Analyser sommairement au plan économique, de manière comparative, les différentes solutions envisagées et établir une estimation globale de la solution proposée, en vérifier la comptabilité avec les enveloppes financières données au programme par les Maîtres d'Ouvrage,
- S'assurer des possibilités de branchement de l'opération aux différents réseaux.

Dans le cadre de ces études ESQ, au moins une réunion sera organisée avec les maîtres d'ouvrage et les services de l'État concernés, pour fournir des explications sur les options architecturales, techniques et économiques proposées.

Phase Études d'Avant-Projet Sommaire (APS) :

Les études d'avant-projet sont fondées sur le programme approuvé par l'EPFGE et la collectivité et complétées par les études de diagnostic, et d'esquisse. Elles doivent tenir compte des éventuelles observations des Maîtres d'Ouvrage et du contrôleur technique, en fonction de la mission de ce dernier.

Au cours de ces études, la poursuite du dialogue instauré avec le Maître d'Ouvrage doit permettre à celui-ci, sur propositions de la maîtrise d'œuvre, d'arrêter les choix principaux de manière à être en mesure de présenter à l'administration le dossier de demande de permis de construire, de poursuivre les études et aboutir à la production des documents ci- après désignés, en tenant compte de ces décisions.

Au cours de cette phase, le maître d'œuvre aura pour mission :

- De préciser la composition générale en plan et en volume ;
- De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme et d'en présenter les dispositions générales et techniques envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre ;
- D'indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ;

- D’établir une estimation détaillée provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées ;
- En cas de besoin, le titulaire rédige les cahiers des charges et analyse les investigations complémentaires que celui-ci juge nécessaire de mener (sondages de sols, ...) ;
- De transmettre l’Avant-Projet Sommaire au coordonnateur SPS et au Contrôleur Technique pour avis ;
- D’établir une répartition financière par Maître d’Ouvrage (EPFGE, commune du Montsaugonnais)

Dans le cadre de ces études APS, au moins une réunion sera organisée avec le maître d’ouvrage et les services de l’État concernés, pour présenter et argumenter le projet proposé.

Phase Études 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 les maîtres de l’ouvrage en tenant compte des avis de la collectivité et des partenaires ont pour objet :

- De vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l’hygiène et à la sécurité ;
- D’arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l’ouvrage, ainsi que son aspect ;
- De définir les matériaux ;
- De justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques ;
- De permettre aux maîtres de l’ouvrage d’arrêter définitivement le programme et certains choix d’équipements en fonction des coûts d’investissement, d’exploitation et de maintenance ;
- De confirmer, compte tenu des études et reconnaissances complémentaires, la faisabilité de la solution retenue et d’en déterminer ses principales caractéristiques ;
- De proposer une méthodologie pour le déroulement du chantier intégrant l’ensemble des contraintes physiques et opérationnelles.
- De proposer un plan détaillé de phasage des travaux intégrant la coordination ou les modalités d’enchaînement des différents lots en vue, d’une part d’anticiper la co-activité des entreprises, et d’autre part d’optimiser le planning prévisionnel des travaux.
- D’établir l’estimation du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés, en distinguant les dépenses par partie et nature de travaux et en indiquant l’incertitude qui y est attachée compte tenu des bases d’estimation utilisées. Cette estimation sera répartie par Maître d’Ouvrage en fonction des travaux qu’ils supporteront.
- D’aider le maître d’ouvrage dans le cadre du dépôt des demandes de subvention en réalisant le chiffrage des travaux par typologie d’activités en fonction des besoins des financeurs.
- De permettre l’établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues dans le marché de maîtrise d’œuvre.

- D'établir les dossiers à déposer et autres autorisations administratives nécessaires et qui relèvent de la compétence de la maîtrise d'œuvre, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.
- De transmettre l'Avant-Projet Définitif au coordonnateur SPS et au Contrôleur Technique pour avis.

Dans le cadre de ces études APD, au moins une réunion sera organisée avec le maître d'ouvrage et les services de l'État concernés, pour présenter et argumenter le projet proposé.

Phase PRO :

A ce stade, le maître d'œuvre doit :

- Préciser la solution d'ensemble, ses caractéristiques et les choix techniques à mettre en œuvre ;
- Établir un coût prévisionnel des travaux décomposés en éléments techniquement homogènes ;
- Permettre aux maîtres de l'ouvrage d'arrêter le coût prévisionnel de la solution d'ensemble et, de chaque tranche de réalisation, de fixer l'échéancier d'exécution et d'arrêter, s'il y a lieu, le partage en lots ;
- Présenter aux Maîtres d'ouvrage un planning détaillé prévisionnel de réalisation des travaux qui devra être cohérent avec le phasage des travaux envisagés.
- Proposer les descriptifs détaillés des travaux par lots afférents à l'opération

Dans le cadre de ces études PRO, au moins une réunion sera organisée avec le maître d'ouvrage et les services de l'État concernés, pour présenter et argumenter le projet proposé.

Phase ACT :

Le prestataire propose les Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP) des marchés de travaux afférents à l'opération en mettant l'accent sur :

- La réduction des nuisances de toutes natures (poussière, bruit, vibration...) en proposant ou imposant des techniques et méthodologies adaptées à cet objectif ;
- La valorisation autant que faire se peut des déchets de chantier sur site, le suivi, le contrôle et la traçabilité des déchets ;
- Les aspects liés à la sécurité des intervenants en tenant compte des commentaires du Coordonnateur SPS formulés à l'issue de l'examen de la phase PRO ;
- L'optimisation des délais de réalisation ;
- La prise en compte des particularités du chantier.

L'assistance apportée aux maîtres de l'ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux sur la base des études qu'il a approuvées, a pour objet :

- De préparer le dossier de consultation des entreprises, en fonction du mode de passation et de dévolution des marchés et pour cela le maître d'œuvre devra notamment :

- Élaborer les pièces techniques des marchés de travaux ;
 - Le cas échéant, proposer des lots communs à plusieurs Maîtres d'Ouvrage. Chaque lot commun devant disposer d'un DPGF par Maître d'Ouvrage concerné.
 - Rédiger en concertation avec les Maîtres d'Ouvrage et sur la base des modèles que lui transmettront ces derniers, les pièces administratives des marchés (Avis Presse, CCAP, Acte d'Engagement...) ;
 - Rédiger de façon détaillée et explicite les éléments devant figurer dans les Dossier des Ouvrages Exécutés qui seront transmis par l'entreprise ;
 - Formuler aux Maîtres d'ouvrage ses souhaits et recommandations concernant les critères techniques d'analyse des offres, des délais de réalisation, des pénalités journalière et forfaitaire etc ;
- De participer au suivi de l'organisation des consultations (questions-réponses) ;
 - De préparer, s'il y a lieu, la sélection des candidats et d'examiner les candidatures obtenues
 - D'analyser les offres des entreprises et, s'il y a lieu, les variantes à ces offres ;
 - De rédiger le rapport d'analyse des candidatures et le rapport d'analyse des offres, suivant les consignes fournies par le Pouvoir Adjudicateur ;
 - D'assister les Maîtres d'Ouvrage lors de la présentation de l'analyse des candidatures et des offres à la Commission des Achats Interne (CAI) qui le concerne ;
 - D'assister les maîtres d'ouvrage en cas de contentieux pendant la passation des marchés et pendant leur exécution ;
 - De préparer les mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux par les maîtres de l'ouvrage.

Phase VISA :

A ce stade, le maître d'œuvre doit :

- Délivrer son visa aux études d'exécution réalisées par les entreprises de travaux en s'assurant que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet.
- Délivrer son visa sur le produits, matériaux et équipements proposés par les entreprises de travaux.
- Procéder à l'examen, du planning opérationnel, des BSDA, des BSDD et des Certificats d'acceptation préalable qui seront présentés par les entreprises en cours de chantier. Il donnera son accord (ou son refus) à la signature de ces documents par les Maîtres d'Ouvrage.
- De vérifier et viser les factures des entreprises, d'établir les certificats de paiement et de transmettre le tout au maître d'ouvrage concerné.

Phase DET :

La mission de direction de l'exécution du ou des contrats de travaux a pour objet :

- De s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les travaux en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées ;
- De s'assurer que les documents qui doivent être produits par l'entrepreneur, en application du contrat de travaux ainsi que l'exécution des travaux sont conformes audit contrat ;

- De délivrer tous ordres de service, établir tous procès-verbaux nécessaires à l'exécution du contrat de travaux, procéder aux constats contradictoires et organiser et diriger les réunions de chantier ;
- De vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avance présentés par l'entrepreneur, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur, d'établir le décompte général. Dans le cadre de la dématérialisation imposée par l'ordonnance n°2014-697 du 26 juin 2014, le titulaire a l'obligation de transmettre l'ensemble des situations des entreprises de travaux par la plateforme CHORUS PRO.
- D'assister les maîtres de l'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux.

Pour ce faire, le maître d'œuvre devra notamment :

- Assurer la rédaction et la diffusion des comptes rendus des réunions de chantier. Ces derniers dresseront l'état des délais contractuels et des échéances prévisionnelles des travaux.
- Assurer **au minimum une visite hebdomadaire sur le chantier** : une visite lors de la réunion de chantier hebdomadaire **et** une visite aléatoire de suivi et de contrôle à son initiative. Toutes les visites donneront lieu à un compte-rendu qui sera remis aux Maîtres d'Ouvrage dans un délai **maximum de 3 jours** calendaires.

Phase AOR :

Dans le cadre de cette mission, le maître d'œuvre est tenu :

- D'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- 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 nécessaires (DOE) à leur exploitation. Pour ce faire, le titulaire :

- Procède à la vérification des DOE fournis par les entreprises.
- Établit un dossier de récolement global à l'intention du Maître d'Ouvrage : il rédige une note résumant l'opération (contexte, démarches administratives, planning, dates clés, déroulé opérationnel) auquel il joint en annexes les DOE des entreprises.
- De compléter les documents adéquats sur le site dédié de l'ADEME concernant la valorisation des déchets.

Le dossier de Récolement sera organisé de la façon suivante :

- Chapitre 1 – Présentation de l'opération
- Chapitre 2 – Liste et adresse des intervenants (Moeuvre – Mouvrage – CSPS – CT – Collectivité – Entreprises – nom et adresse des interlocuteurs)
- Chapitre 3 – Compte rendu détaillé de l'opération (présentation du planning de l'opération, des phases particulières, plan des travaux effectivement réalisés,

description des aléas de chantier et adaptations réalisées en cours de chantier, opérations de réception, recueil photographique de chantier).

- Chapitre 4 – Synthèse des plans (archi et techniques) relatifs à l’opération
- Chapitre 5 – Synthèse des fiches techniques des produits, matériaux équipements nécessitant un entretien fréquent
- Chapitre 6 – Bilan quantitatif des déchets tout lots confondus Récolement des bordereaux de suivi de déchets et déchets dangereux
- Chapitre 7 – Bilan financier des travaux
- Annexe 1 – Compte rendu de chantier
- Annexe 2 – DOE des entreprises

6.3 Mission complémentaire : mission OPC

La mission OPC assure la liaison et la coordination entre les deux Maîtres d’Ouvrage, le Maître d’Œuvre, les entreprises, le Bureau de contrôle, le CSPS et, d’une manière générale, l’ensemble des intervenants à la réalisation de l’ouvrage. Il établit le calendrier d’exécution et coordonne l’avancement des études et des travaux pour faire respecter le délai global prescrit dans le marché et de permettre la livraison des ouvrages conformes aux prescriptions.

En phase exécution, l’OPC assure les missions suivantes :

- Établir à partir des marchés de travaux, des bordereaux d’entreprises et des plannings remis par les entreprises, au cours de la période dite de préparation, un planning d’exécution en vue de la coordination. Ce planning doit indiquer :
 - les détails d’études et de préparation du chantier,
 - les dates d’approvisionnement pour chaque corps d’état,
 - les dates de livraison des ouvrages.

Ce planning est mis à jour en moyenne une fois par mois pendant toute la durée du chantier. Après approbation du planning détaillé par les Maîtres d’Ouvrage, le Maître d’Œuvre et les entreprises, l’OPC fait signer le planning par toutes les entreprises et le transmet au Maître d’Œuvre pour que celui-ci l’incorpore aux pièces du marché.

Durant l’exécution des travaux, l’OPC :

- organise les réunions techniques entre le Maître d’Œuvre et les entreprises,
- tient à jour la liste des plans approuvés,
- s’assure de l’obtention en temps et en heure des avis techniques,
- vérifie le bon déroulement du chantier conformément au planning,
- prépare la réunion de chantier hebdomadaire,
- dresse et diffuse le compte-rendu des réunions aux entreprises, au Maître d’Œuvre et aux Maîtres d’Ouvrage,
- relève les journées d’intempéries et en établit l’état mensuel à soumettre au Maître d’Ouvrage,
- coordonne l’intervention des concessionnaires,

- étudie avec les entreprises, la manière de résorber les retards ou de pallier aux défaillances éventuelles,
- organiser les visites de pré-réception des travaux,
- propose au Maître d’Ouvrage, le jour pour la réception des travaux et celui du contrôle des levées de réserves,
- rédige et remet aux Maîtres d’Ouvrage un rapport de fin de chantier.

Le contenu de ces missions n’est pas exhaustif, le maître d’œuvre met en œuvre tous les moyens afin d’atteindre les objectifs définis.

VII. COMPETENCES REQUISES

Il est demandé pour cette mission les compétences suivantes :

- Architecture (avec des références en réhabilitation de patrimoines anciens),
- Bâtiment / structure (avec des références en réhabilitation de patrimoines anciens / structure métallique),
- Désamiantage,
- Thermique,
- VRD,
- Fluides (y compris photovoltaïque et SSI),
- Économie de la construction,
- Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC)

VII. DOCUMENTS A REMETTRE

Tous les documents devront être remis en 1 exemplaire numérique aux deux Maîtres d’Ouvrage (y compris formats DWG pour les documents graphiques). Toutes les **pièces graphiques** devront être remises en 1 exemplaire papier aux deux Maîtres d’Ouvrages au format d’impression adapté.

Important : pour les phases de conception, le prestataire devra présenter des documents graphiques de qualité, permettant de comprendre en 2D (plans, coupes, élévations, ...) et en 3D (montages photos, modélisation 3D, perspectives d’ambiance, etc...) les aménagements proposés. L’échelle proposée devra être adaptée et affinée à chaque phase.

VIII. DEPLACEMENTS, VISITES ET REUNIONS

Le prestataire devra prévoir les visites sur site, déplacements et entretiens nécessaires à la bonne exécution de la mission.

Il devra prévoir autant de réunions de travail qui s'avèreront nécessaires en présence des collectivités et des services de l'État.

Il assurera **à minima** 5 réunions en commune du Montsaugonnais, pour présentation des phases de conception (DIA, ESQ, APS, APD, PRO) et **à minima** une réunion hebdomadaire sur site en phase chantier.

IX. PIÈCES FOURNIES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

- Pièces fournies lors de la consultation
 - Annexe 01 – Plan topographique du site
 - Annexe 02 – Plan rdc intérieur
 - Annexes 03 – Coupe intérieure et relevé des façades du bâtiment 1
 - Annexes 04 – Etude structure de la charpente métallique
 - Annexe 05 – Etude faisabilité – Carnet de plans
 - Annexe 06 – Diagnostic amiante avant travaux
 - Annexe 07 – Diagnostic plomb avant travaux
 - Annexe 08 – Etude historique SSP
- Pièces fournies au prestataire retenu
 - Plan topographique et plans d'intérieurs des bâtiments avant travaux – format DWG
 - Coupes et relevé des façades – format DWG