

Marché public de prestations intellectuelles

Mission DIAG - Etude de diagnostic architectural et énergétique

Gites du marais d'Orx

Etude en vue de la réhabilitation de six gites

Marais d'Orx (40-259) | Unité littorale « sud Landes et rives de l'Adour »
| Commune d'Orx (40)



Pouvoir adjudicateur :

Conservatoire du littoral - Corderie Royale
CS 10137
17 306 ROCHEFORT Cedex

Conducteur d'opération :

Conservatoire du littoral - Délégation Aquitaine
180 Rue Judaïque – CS 12097
33077 BORDEAUX CEDEX

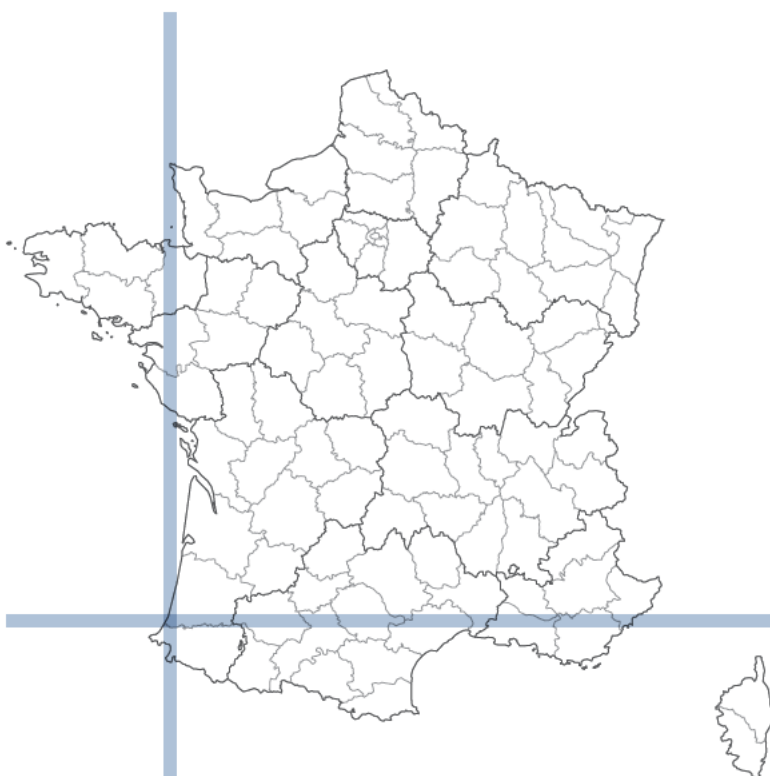
V. 21/05/2026

1- CONTEXTE

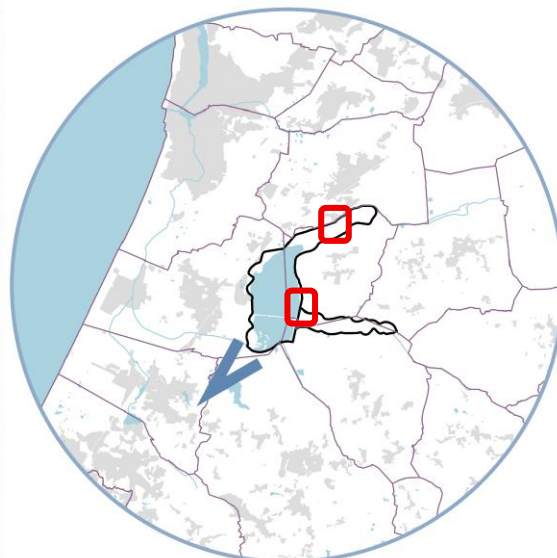
1.1 SITUATION

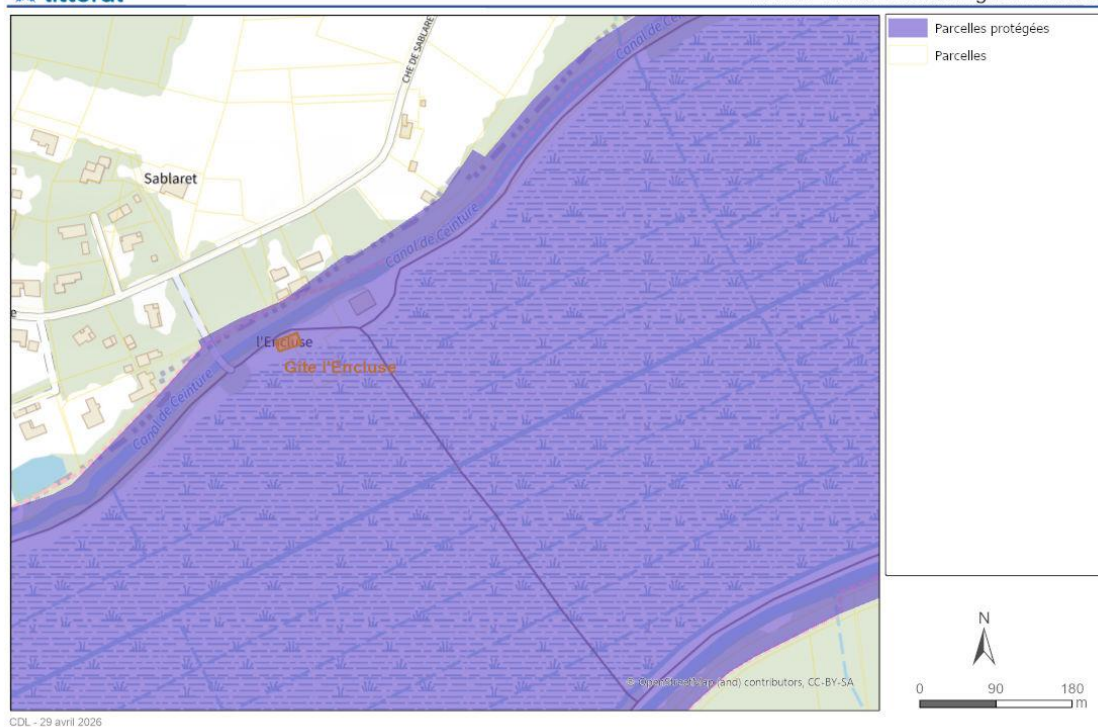
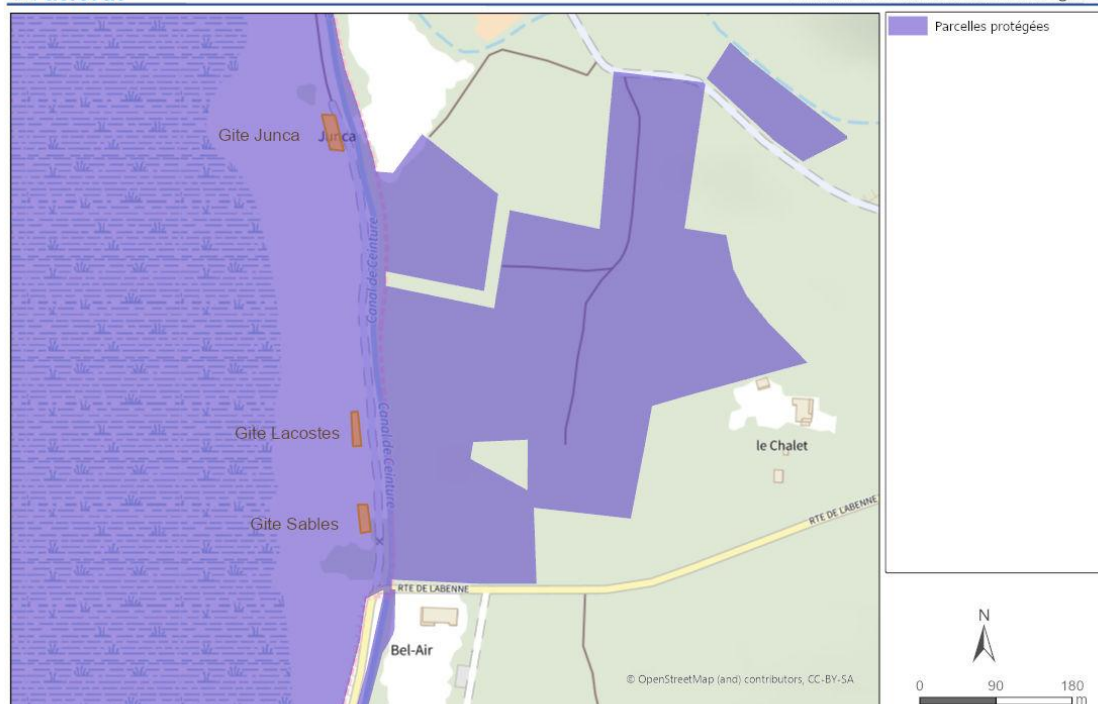
Le Marais d'Orx est situé sur les communes de Labenne, Orx, Saint André de Seignanx et Saubrigues.

Ce site est géré par le Syndicat mixte de gestion des milieux naturels des Landes.



© RNN Marais d'Orx





1.2 LE SITE

Le marais d'Orx est constitué d'un vaste ensemble de 1026 hectares situé au sud des Landes. C'est une entité géologique dont la création remonte à 3 millions d'années. Avec la formation d'un cordon dunaire le long du littoral landais, empêchant les eaux de ruissellement de s'écouler vers la mer, un chapelet de zones humides se crée (lacs, étangs et marais). Jusqu'à la fin du Moyen âge, les Landes ne sont qu'une vaste zone humide marécageuse.

En 1808, Napoléon Ier ordonne l'assèchement du Marais aux frais de l'État. C'est à partir de cette date que les véritables travaux commencent. L'écoulement naturel de l'eau vers l'exutoire ne suffisant pas, des systèmes de pompage sont installés afin de permettre un assec quasi total du Marais et une maïsiculture intensive. Le dernier propriétaire du site, dans les années 80, cesse petit à petit l'activité agricole, faute de rentabilité, et laisse les eaux reconquérir les terres jadis asséchées.

Au regard de l'intérêt écologique grandissant du site, le Conservatoire de l'Espace du Littoral et des Rivages Lacustres décide de racheter le domaine en 1989, avec l'aide financière du WWF. La présence et le passage d'un grand nombre d'oiseaux migrateurs sont à l'origine du classement du site en Réserve Naturelle Nationale en 1995.

Le Marais d'Orx est aujourd'hui un site naturel doté d'un statut de protection d'échelle nationale (statut de Réserve Naturelle Nationale), d'échelle européenne (sites Natura 2000) et d'échelle mondiale puisqu'il s'inscrit dans le réseau des sites Ramsar. Les statuts de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2 (ZNIEFF) viennent appuyer la richesse écologique du site.

La Réserve Naturelle Nationale présente un intérêt ornithologique majeur. Pas moins de 293 espèces d'oiseaux fréquentent le site de manière régulière ou occasionnelle.

Outre les oiseaux, le site abrite de nombreux habitats naturels d'intérêts au titre de la Directive Habitat Faune Flore (DHFF – Natura 2000) tels que les mégaphorbiaies ou landes humides atlantiques, milieux abritant de nombreuses espèces végétales comme animales avec par exemple la Cistude d'Europe, tortue aquatique européenne menacée. La présence d'espèces locales remarquables associée à l'accueil favorable de milliers d'oiseaux migrateurs ou hivernants donne au site du Marais d'Orx une importance écologique mondiale à chaque saison de l'année.

La vocation du Conservatoire du Littoral répond à des enjeux de société fondamentaux en prévenant la disparition et la banalisation des espaces naturels du littoral, zone à la fois sensible et convoitée. Ainsi, la protection du Marais se traduit par la réhabilitation du patrimoine naturel et l'aménagement du site afin de maintenir la richesse biologique, esthétique et identitaire tout en permettant son libre accès.

Les objectifs principaux sur ce site sont les suivants :

- La gestion écologique (génie écologique et hydraulique).
- La réhabilitation du patrimoine bâti (héritage de l'ère agricole) et sa valorisation.
- L'accueil, la sensibilisation et l'information du public.

Propriétaire des bâtiments

Établissement public administratif créé en 1975, le Conservatoire du littoral mène une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres et peut intervenir dans les cantons côtiers en métropole, dans les départements d'Outre-mer, à Mayotte, ainsi que dans les communes riveraines des estuaires et des deltas et des lacs de plus de 1000 hectares.

Ils ont vocation à être ouverts au public dans la limite de leur fragilité et s'inscrivent dans une dynamique à long terme pour garantir aux générations actuelles et futures un environnement de qualité.

La gestion du site doit permettre de conserver, voire d'accroître la valeur patrimoniale et fonctionnelle des sites par la définition d'opérations choisies en fonction d'objectifs précis fixés en concertation avec les acteurs locaux.

Références cadastrales

1 Gîte Junca : parcelle cadastrée A17 et A268 (Commune d'Orx – 40)

2 Gîtes Lacoste : parcelle cadastrée A23 (Commune d'Orx – 40)

2 Gîtes Sables : parcelle cadastrée A24 (Commune d'Orx – 40)

1 Gîte l'Encluse : parcelle cadastrée A129 (Commune d'Orx – 40)

1.3 LES BATIMENTS CONCERNES PAR LE PROJET

Le projet porte sur 4 ensembles immobiliers dont 3 (anciennes métairies) totalisant 6 gîtes. Ces gîtes (propriété du Conservatoire du littoral) sont destinées à accueillir du public et seront réhabilitées suite à cette étude.

Historique sommaire :

Le Comte Walewski est à l'origine des 32 métairies qui ont été installées autour du domaine agricole d'Orx pour l'exploitation du site (élevage, polyculture...).

Le Conservatoire du Littoral en possède à présent 4 : Les maisons « Sables », « Lacoste », « Junca » et l'Encluse. Certaines d'entre elles ont été restaurées et aménagées en gîtes ruraux en 2005 (architecte T. Girault).

- Ferme Junca à Orx : seule une partie de ce bâtiment, situé sur la parcelle cadastrée n° 16 section D (secteur du Marais Central), a été réhabilitée en 2005. Un gîte rural de 6 places a été aménagé. La partie centrale et l'autre extrémité bâtie sont utilisées pour du stockage de matériel ;
- Ferme Lacoste à Orx : situé sur la parcelle cadastrée n° 23 section D, ce bâtiment (secteur du Marais Central,) a été réhabilité en 2005. Deux gîtes ruraux de 8 et 4 places ont été aménagés. La partie centrale est utilisée pour la gestion et l'entretien des gîtes ;
- Ferme Sables à Orx : situé sur la parcelle cadastrée n° 24 section D, ce bâtiment (secteur du Marais Central) a été réhabilité en 2005. Deux gîtes ruraux de 8 et 4 places ont été aménagés. La partie centrale est utilisée pour la gestion et l'entretien des gîtes ;

Plus au Nord se situent également :

- Ferme L'Encluse à Orx : ancienne maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée n° 129 section A. ce bâtiment (secteur du Marais Nord) a été reconstruit à neuf en 2005. Un gîte rural de 4 places a été aménagé.

Description sommaire :

Tous les bâtiments sont équipés de convecteurs électriques et de cumulus électriques.

Sables1 : capacité 8 personnes, surface 114 m², cheminée ouverte.

RC : cuisine, salon, salle à manger, 1 chambre avec salle d'eau (douche), wc.

Etage : 3 chambres, salle de bains, wc.

Sables 2 : capacité 4 personnes, surface 65 m².

RC : salon, coin cuisine.

Etage : 2 chambres, salle de bains, wc.

Lacoste 1 : capacité 8 personnes, surface 116 m², cheminée ouverte.

RC : cuisine, salon, salle à manger, salle d'eau, wc.

Etage : 3 chambres, salle de bains, wc.

Lacoste 2 : capacité 4 personnes, surface 65 m²

RC : salon, coin cuisine.

Etage : 2 chambres, salle de bains, wc.

Iunca : capacité 6 personnes, surface 107 m², cheminée ouverte.

RC : cuisine, salon, salle à manger, cellier, WC.

Etage : 3 chambres, salle de bains, wc.

L'Encluse : capacité 4 personnes, surface 77 m².

Plain-pied : cuisine, salon, salle de bains, WC, 2 chambres, cellier, salle d'eau, garage.

Protections :

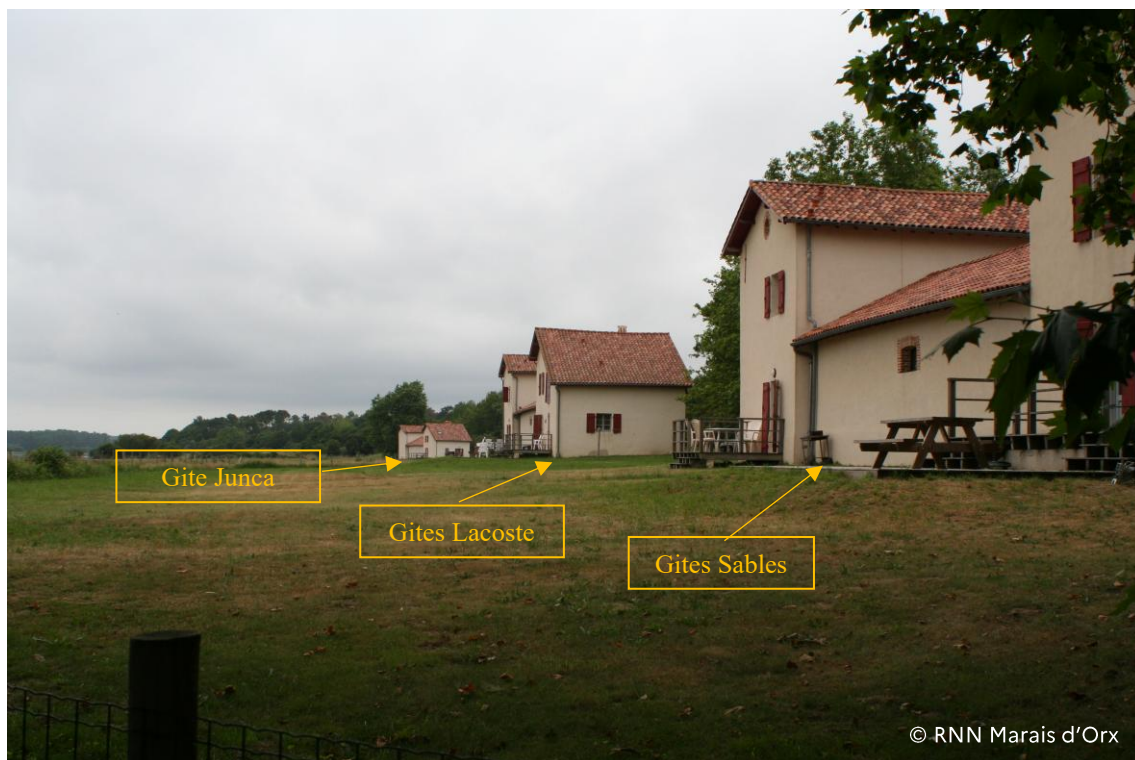
L'ensemble bâti n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais il se situe en réserve naturelle.

Etat actuel sommaire

Les gîtes sont actuellement toujours en activité, assurant leur double fonction d'hébergement du public et de stockage. Cependant, la dernière réhabilitation remonte à une vingtaine d'années et les bâtiments accusent aujourd'hui un état général dégradé. On note en particulier des problèmes d'humidité persistants ainsi que des décollements d'enduits en façade, principalement sur l'élévation ouest. Les réseaux et équipements sanitaires sont quant à eux globalement vétustes et nécessitent une remise à niveau complète.

Récapitulatif des travaux déjà réalisés :

Les travaux de restauration des bâtiments ont été officiellement achevés le 2 mars 2005 (certificat d'achèvement des travaux), leur utilisation en tant que gîtes n'a pu être effective qu'à la fin du mois de juillet 2005 en raison de diverses finitions à réaliser.



Gîtes Sables 1 et 2, Lacoste 1 et 2 et Junca



Gîte l'Encluse



Bâtiments (Junca, Sables et Lacoste) avant travaux

1.4 OBJECTIFS DE LA COMMANDE

Le Conservatoire et son gestionnaire souhaitent étudier la faisabilité de la réhabilitation des six gîtes (créés en 2005) afin de :

- Améliorer la performance énergétique et le confort thermique.
- Optimiser les coûts de maintenance et rationaliser les espaces techniques.
- Préserver la qualité architecturale dans un environnement paysager sensible.
- Favoriser la biodiversité en intégrant des dispositifs d'accueil pour les espèces (ex: chiroptères).

En effet, bien que ces hébergements demeurent attractifs pour le public, ils présentent après plusieurs années d'exploitation des dégradations qui excèdent le cadre d'un simple entretien courant et appellent une intervention plus structurée.

2- OBJET DU MARCHÉ

Le Maître d'œuvre devra assurer les deux missions suivantes :

Mission 1 – Diagnostic architectural des six gîtes

Cette mission a pour objet d'évaluer l'état du bâti et de définir un projet de réhabilitation. Elle comprend :

- L'évaluation de l'état sanitaire de l'ensemble des bâtiments (structure, couverture, murs, enduits, menuiseries)
- La définition d'un projet de réhabilitation à forte dimension technique, conformément au pré-programme établi
- La vérification de la faisabilité du projet sur les plans réglementaire et technique (réserves naturelles, accessibilité, normes en vigueur)
- Une estimation du coût des travaux envisagés, globale et par gîte

Mission 2 – Diagnostics techniques

Cette mission porte sur la réalisation des diagnostics thermique, électrique, de ventilation, de chauffage et d'assainissement.

Note : des relevés numériques pourront être nécessaires en complément des plans papiers disponibles auprès du gestionnaire.

3- PROGRAMME DE LA COMMANDE

3.1 PERIMETRE DU DIAGNOSTIC ET CONTENU

Le diagnostic concerne les 6 gîtes (Cf. plan en début de document).
Il inclura la réalisation de relevés numériques si les études réalisées précédemment ne sont pas suffisantes.

Compétences de l'équipe :

Il est attendu des compétences en matière d'architecture, d'études diagnostic et de travaux sur le bâti ancien et l'intervention en site protégé ou espace naturel sensible. Il est aussi attendu de solides compétences techniques et structurelles sur le bâti (stabilité, solidité, assainissement, électricité, ventilation, chauffage...).

3.2 ETUDES D'INVESTIGATIONS COMPLEMENTAIRES

D'autres études techniques pourront être menées par le maître d'œuvre, sur ses conseils ou à la demande du maître d'ouvrage. Elles sont à identifier par les candidats, si nécessaire, dès la phase des candidatures.

3.3 PRE-PROGRAMME DE TRAVAUX ENVISAGE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

Le projet vise à réhabiliter 6 gîtes, notamment dans un objectif d'améliorer leur performance et leur confort thermique, mais aussi améliorer leur présentation globale dans le site et rénover les parties intérieures, incluant les parties centrales des bâtiments. Il n'est pas prévu de changement de l'usage, ni de reconfiguration globale des gîtes.

Concernant les anciennes fermes Napoléoniennes, certains points mériteraient d'être améliorés :

- Les cheminées qui ne permettent pas de chauffer convenablement les espaces de vie,
- Les espaces centraux techniques (80m² environ) dont l'utilisation pourrait être repensée pour optimiser les espaces propres aux gîtes, voire permettre la création d'un espace de vie commun entre les 2 gîtes
- Le réaménagement des espaces techniques à l'extrémité Nord du gîte de Junca

Concernant le gîte de l'Encluse en bon état général, il pourrait être notamment améliorer par des aménagements légers :

- Réutilisation du garage en chambre complémentaire
- Agrandissement de la fenêtre en façade sud permettant d'offrir un panorama exceptionnel

Bien qu'à dominante technique, l'étude ne perdra pas de vue l'objectif global de bonne conservation et de mise en valeur des bâtiments. Elle visera notamment à vérifier la faisabilité du pré-programme et à en établir le chiffrage. Une attention particulière sera portée à la stabilité et à l'état général du bâti, en examinant l'ensemble de ses composantes : couverture et charpente, murs et enduits, ainsi que les menuiseries, qui feront l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de ce marché.

Le projet s'inscrivant au cœur de la réserve naturelle du marais d'Orx, les matériaux retenus devront être en adéquation avec ce cadre sensible et répondre à ses contraintes spécifiques. Seront ainsi privilégiés des matériaux compatibles avec une insertion soignée dans l'environnement : menuiseries et grandes portes en métal peint, enduits à la chaux, toiture en terre cuite, ainsi que des matériaux relevant de l'écoconstruction.

Par ailleurs, la biodiversité déjà présente sur le site devra être pleinement prise en compte. Le projet veillera à améliorer l'intégration des espèces existantes au bâti, notamment les chiroptères présents sous les toitures et derrière les volets.

4- CONTENU DE LA MISSION DIAGNOSTIC (DIAG)

Le prestataire assistera le maître d'ouvrage pour la réalisation de l'objet du marché. Pour cela :

- Il traduira les demandes du maître d'ouvrage en prescriptions claires et précises
- Éventuellement, il fixera des exigences particulières

- Il définira l'enveloppe financière nécessaire aux besoins de l'opération globale et hiérarchisera les objectifs.

Présentation générale des missions Diagnostics

L'article R2431-19 du code de la commande publique fixe les objectifs du diagnostic :

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

- 1° D'établir un état des lieux ;
 - 2° De fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;
 - 3° De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière globale et par gîtes et d'en déduire la faisabilité de l'opération.
- Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Le diagnostic permet de préciser le programme de l'opération. Le diagnostic comprend notamment une présentation de l'opération, des relevés, un état des lieux de la partie du bâtiment à restaurer, une analyse et une synthèse des études documentaires et d'investigation scientifiques et techniques existantes, les différentes hypothèses de restauration qui seront à approfondir dans le cadre de la mission de base, une estimation financière sommaire de ces différentes propositions. Le diagnostic indique si nécessaire le recours à des études complémentaires d'investigation des existants.

Le maître d'œuvre peut préconiser éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants notamment un diagnostic suivant les dispositions des articles R 2172-1 et suivants du code de la commande publique.

Cadrage de la mission :

Une visite des lieux, obligatoire, sera organisée en prenant rendez-vous au préalable avec le gestionnaire du site (Yohann MONTANE Yohannmontane.milnat@orange.fr et 05 59 45 81 76).

Tous les documents permettant au prestataire d'engager la mission sont fournis au moment de la consultation, voir les annexes.

Contenu du diagnostic :

Cf. Annexe du document

5- PLANNING PREVISIONNEL

- Étude de faisabilité :
 - Démarrage dès que possible – durée : 6 mois

6- DEROULEMENT DES MISSIONS

Les missions seront suivies directement par le Conservatoire du littoral et l'équipe de la réserve naturelle (gestionnaire du site).

7- ANNEXES

Etudes à consulter (fournies par le MO en annexe de cette consultation) :

- Note technique de rénovation des gîtes – CAUE des Landes (2020)
- Rapport diagnostic Solidité Gîte de Junca – SOCOTEC (2023)
- Projet de réhabilitation de la Ferme « Lacoste » : état des lieux (2002)
- Projet de réhabilitation de la Ferme « Lacoste » : projet (2002)
- Projet de réhabilitation de la Ferme « Sables » : projet (2002)
- Projet de réhabilitation des maisons « sables-Lacoste-Junca » Esquisse -Dossier Plans (2002)
- Projet de réhabilitation des 4 fermes « Sables-Lacoste-Junca-Encluse » Permis de construire Modificatif – pièces modifiées (2005)

Contenu de la mission de diagnostic :

Les études de diagnostic réalisées par la maîtrise d'œuvre permettront au maître d'ouvrage d'établir un bilan de l'existant et d'arrêter les options de restauration architecturale et thermique qui serviront de base au futur projet de restauration.

Elles permettront aussi le recensement des besoins et des contraintes du maître d'ouvrage et de le renseigner sur l'état sanitaire de l'édifice à restaurer et sur la faisabilité de l'opération à venir.

Elles ont pour objet :

- de présenter le site et l'opération à venir dans son environnement.
- d'établir un état des lieux de l'ensemble des édifices à restaurer. Le maître d'ouvrage a la charge de remettre au maître d'œuvre tous les renseignements en sa possession concernant les espaces et les ouvrages, leur environnement, ses performances et son fonctionnement.
- de procéder à une description et une analyse technique de l'existant. Elle inclura notamment un volet architectural, une analyse et une synthèse des études documentaires existantes éclairant l'intérêt patrimonial du site et des édifices. Elle inclura notamment un volet technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes et règlements en vigueur.
- Cette analyse inclura aussi un volet réglementaire (RNN) et urbanistique.
- d'établir un état sanitaire et thermique des bâtis avec une recherche des causes probables des désordres.
- de proposer différentes hypothèses de restauration et sur les premières intentions techniques et fonctionnelles du projet, et de confortement et de mise en valeur des bâtis. Les délais de réalisation et de mise en œuvre seront précisés.
- de permettre d'établir un pré-programme fonctionnel de sauvegarde et de

restauration des ouvrages ainsi qu'une estimation financière phasée en tranches opérationnelles et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

- de proposer, éventuellement, des études et opérations complémentaires d'investigation des existants.

1. Relevé de l'état des lieux et investigations complémentaires

Les documents nécessaires à l'établissement de l'état des lieux sont confiés au mandataire. Les relevés ou sondages complémentaires (**si nécessaires**) sont confiés, selon les cas, soit au titulaire du marché, soit à un prestataire extérieur.

Relevé et représentation graphique des ouvrages existants

Si besoin, il s'agira de compléter si besoin les études précédentes, les documents seront fournis par le Cdl.

Relevé des désordres apparents

Le maître d'œuvre constate la présence de désordres apparents (une fissure inquiète le MO) affectant tout ou partie des ouvrages existants pouvant entraîner des difficultés et surcoûts dans la réalisation de l'opération envisagée. Il en établit la liste et la description sommaire en indiquant leurs conséquences éventuelles.

Si la gravité et les conséquences des désordres constatés le justifient, le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage de confier, soit à lui-même, par avenant, soit à un spécialiste, une mission d'expertise technique.

Mission d'expertise technique / Investigations complémentaires

Cette mission a pour objet de déterminer la gravité et l'évolution probable des désordres, d'en rechercher les causes et de proposer les options envisageables pour y remédier. Si les conséquences techniques et financières de ces désordres sont susceptibles de remettre la réalisation de l'opération en cause, le mandataire en informera le Cdl.

2 – Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale

Examen des éléments architecturaux retenant l'attention

Il s'agit de repérer les éléments d'architecture susceptibles de retenir l'attention, soit par leur valeur d'ensemble, soit par l'intérêt d'un élément particulier.

Il sera analysé la typologie spatiale des bâtiments, leurs liaisons et leur mode constructif.

Règles et contraintes applicables à l'opération

Cette prestation a pour objet de vérifier la faisabilité réglementaire de l'opération envisagée (le bâti se trouve en RNN).

Le Cdl transmet toute information dont il a connaissance et qui peut influencer la réalisation de l'opération envisagée.

Le Cdl et le mandataire établissent la liste des différents organismes détenteurs d'informations ou qui seront appelés à délivrer un avis. Le mandataire collecte auprès de ces organismes les informations réglementaires applicables à l'opération envisagée. Il attire l'attention du Cdl sur les contraintes résultant de la situation géographique du site (protection des monuments historiques, loi littorale, etc.), ou de l'environnement (voies routière ou ferrée, aéroport, zone industrielle, ligne à haute tension, gazoduc, etc.).

Il analyse les dispositions d'urbanisme applicables, et précise les limites éventuelles d'accès aux voies publiques ou de raccordement aux réseaux publics.

Au regard de la réglementation applicable, il étudie la possibilité d'adapter le bâtiment à sa nouvelle fonction.

Le mandataire établit un rapport et le transmet au Cdl.

Après analyse de tous ces éléments, le mandataire signale, s'il y a lieu, les opérations qu'il serait nécessaire d'engager pour lever les obstacles à la réalisation du projet.

Analyse de l'impact du bâtiment sur son environnement

Le mandataire analyse la situation des bâtiments existants dans leur contexte urbain ou rural. Il analyse la ou les fonctions que remplissent les bâtiments existants.

2bis – Analyse technique

L'analyse technique s'effectue à partir de visites effectuées sur le site et avec le support des relevés d'état des lieux définis précédemment.

On procèdera à l'analyse réglementaire et technique des installations au regard du futur usage du bâtiment. On procède aussi à l'examen de leur état général, constate les désordres ou anomalies localisés et examine la compatibilité avec les objectifs définis. Il définit la nature des solutions à apporter aux désordres constatés : modifications, réfection partielle ou totale, etc.

Cette mission concerne tout ou partie des domaines techniques définis ci-après :

- Voiries et réseaux extérieurs (eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales, eau froide, eau chaude, gaz, électricité, téléphone, voiries, etc.
- Structures (les ouvrages de fondations, structures verticales, structures horizontales, ouvrages d'étanchéité, charpentes et couvertures, maçonneries, etc.
Elle implique en outre l'examen des capacités de charge, de la solidité des ouvrages et de leur stabilité au feu.
- Façades (matériaux et revêtements, ouvrants, occultations, protections solaires, vitrages, isolation thermique, phonique, étanchéité, etc.
- Second œuvre (menuiseries intérieures, cloisons mobiles, faux plafonds, revêtements de sols, revêtements muraux, etc.
Fluides (chauffage, climatisation, ventilation, plomberie)
- Electricité courants forts (transformateurs, tableaux généraux basse tension, tableaux et armoires, réseaux de distribution (chemins de câble, câblage), appareillages (luminaires, interrupteurs), blocs de secours, etc.
- Electricité courants faibles
- Analyse de l'état sanitaire des ouvrages

Le maître d'œuvre analyse l'état sanitaire des ouvrages existants. Dans ce cadre, il recense les pollutions préalablement décelées.

Si l'analyse sanitaire fait apparaître la présence de pollutions ou de parasites, non décelés préalablement et dont l'éradication est nécessaire, ou si la législation rend obligatoire l'élaboration d'un diagnostic particulier (amiante, plomb, xylophages, champignons, etc. Le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage de confier, par contrat séparé, soit à lui-même soit à un professionnel qualifié, l'établissement des investigations complémentaires nécessaires.

Il propose au maître d'ouvrage les dispositions générales à prendre.

3 –Faisabilité de l'opération

La faisabilité de l'opération se déduit, à partir du pré-programme, des résultats du diagnostic, du programme général fonctionnel d'utilisation du bâtiment, des scénarios d'utilisation et de l'estimation financière.

Synthèse

A l'issue des analyses réglementaires, urbanistiques, architecturales et techniques, il sera établi un rapport permettant de renseigner le maître d'ouvrage sur :

- l'état général du bâtiment en précisant notamment au regard de ses caractéristiques structurelles, techniques et architecturales, les ouvrages pouvant être conservés en l'état, ceux nécessitant une remise à niveau et ceux nécessitant un remplacement.
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications ;
- l'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires ou des travaux d'investigation au mandataire, ou à des spécialistes habilités.

Ce rapport permet d'appréhender aussi complètement que possible l'ensemble des contraintes à prendre en compte pour la conception et la réalisation du projet.

Scénarii d'utilisation

Ils proposent les orientations répondant au programme déjà défini. Il établit des principes de solution et schémas fonctionnels et techniques de remise à niveau ou de réfection.

Estimation financière

Il sera établi et transmis au mandataire une estimation financière des travaux et une estimation sommaire de la mission de maîtrise d'œuvre ultérieure.

Conclusions sur la faisabilité

A partir des scénarii et de l'estimation financière qui est établie, les conclusions sur la faisabilité de l'opération seront établies.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage

- Etat des lieux portant sur l'ouvrage, sa conception, l'historique d'utilisation, son environnement et contraintes extérieures (foncière, urbanisme...), son utilisation actuelle.
- Relevés de fonctionnement ou de performance à l'appui de l'état des lieux, carnets de relevé de l'ouvrage (relevés d'état sanitaire, thermique, relevés de la fonctionnalité des espaces, état des surfaces...)
- Analyse technique de la conformité de l'ouvrage aux normes et règlements en vigueur, analyse de la qualité de la réponse qu'il offre aux besoins fonctionnels du maître de l'ouvrage (capacité, adaptabilité...), analyse de la solidité structurelle et mécanique de l'ouvrage, de son vieillissement.
- Programme d'évolution ou d'adaptation de l'ouvrage, dans le souci de la qualité globale de réponse aux besoins du maître d'ouvrage ainsi que de la conformité réglementaire. Programme assorti d'une faisabilité technique avec étude des méthodes d'adaptation, d'une estimation budgétaire et d'une étude de phasage et calendrier d'évolution, notamment si l'ouvrage doit conserver une qualité de service pendant travaux.