
Mission de maîtrise d'œuvre

Accord-cadre à marchés subséquents relatif à des missions de maîtrise d'œuvre pour des opérations de diagnostics et de restauration de tout ou partie du fort de Chausey

Archipel de Chausey (50-422) – Unité littorale de Chausey

Commune de Granville, département de la Manche



Pouvoir adjudicateur :

Conservatoire du littoral – Corderie Royale
CS 10137
17306 ROCHEFORT Cedex

Conducteur de l'opération

Conservatoire du littoral – Délégation Normandie
Citis – Le Pentacle
5, avenue de Tsukuba
14203 HEROUVILLE SAINT-CLAIR

Article 1 – Présentation du contexte

Depuis 1998, le Conservatoire est devenu affectataire de 6 hectares de terrains sur la Grande Île de l'archipel de Chausey (50).

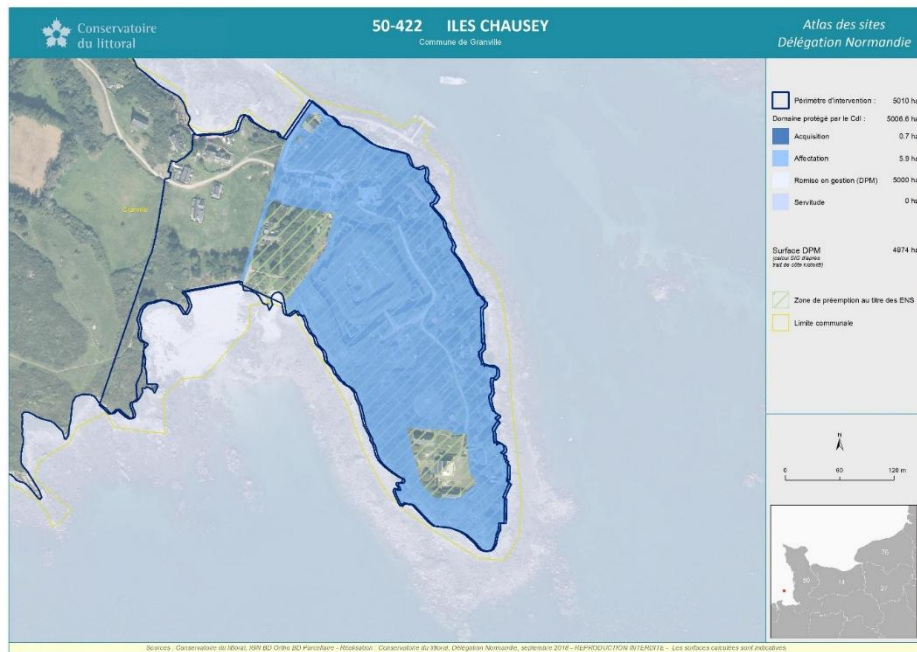


Figure 1: carte du domaine du Conservatoire du littoral sur la Grande Île de Chausey

Par convention d'attribution en date du 21 mars 2007, le Conservatoire du littoral est en outre gestionnaire des 5 000 hectares de domaine public maritime (DPM) de l'archipel.

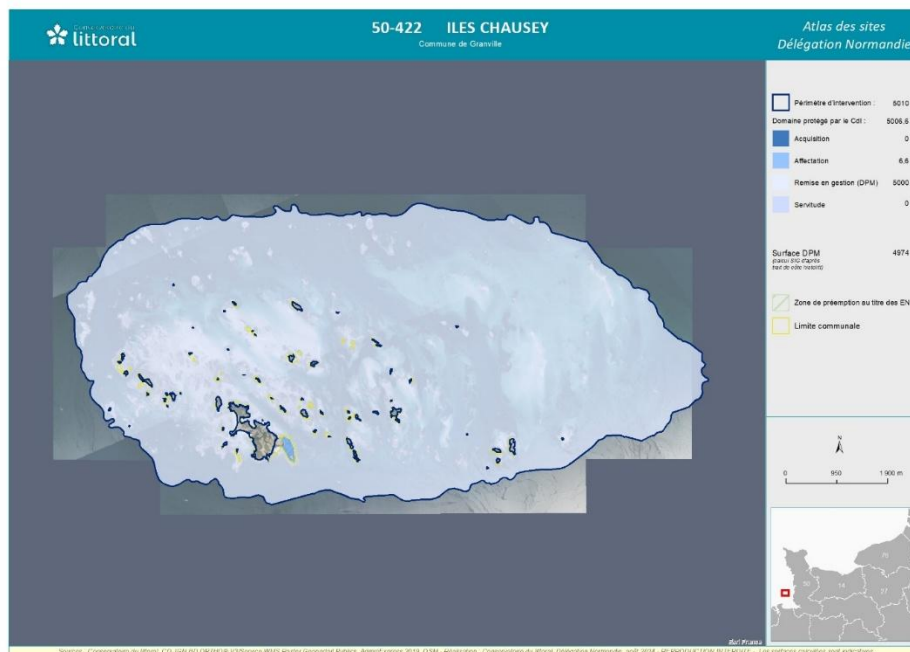


Figure 2: carte du Domaine Public Maritime attribué au Conservatoire du littoral

Le site des Îles Chausey est exceptionnel et il présente un vaste potentiel de valorisation conciliant vie insulaire, connaissance scientifique et protection des milieux et sensibilisation à destination des publics scolaire et touristique.

Le fort de Chausey fut construit de 1859 à 1866. Il a accueilli 300 prisonniers allemands et autrichiens pendant la Première Guerre mondiale, près de 150 communards en 1871.

Le Conservatoire du littoral est affectataire du Fort de Chausey depuis le 09 janvier 2001.

Le fort comporte 16 casemates, aujourd'hui occupées par les gardes du littoral, des employés de la ville de Granville et des pêcheurs professionnels, en activité ou non, avec leurs familles.

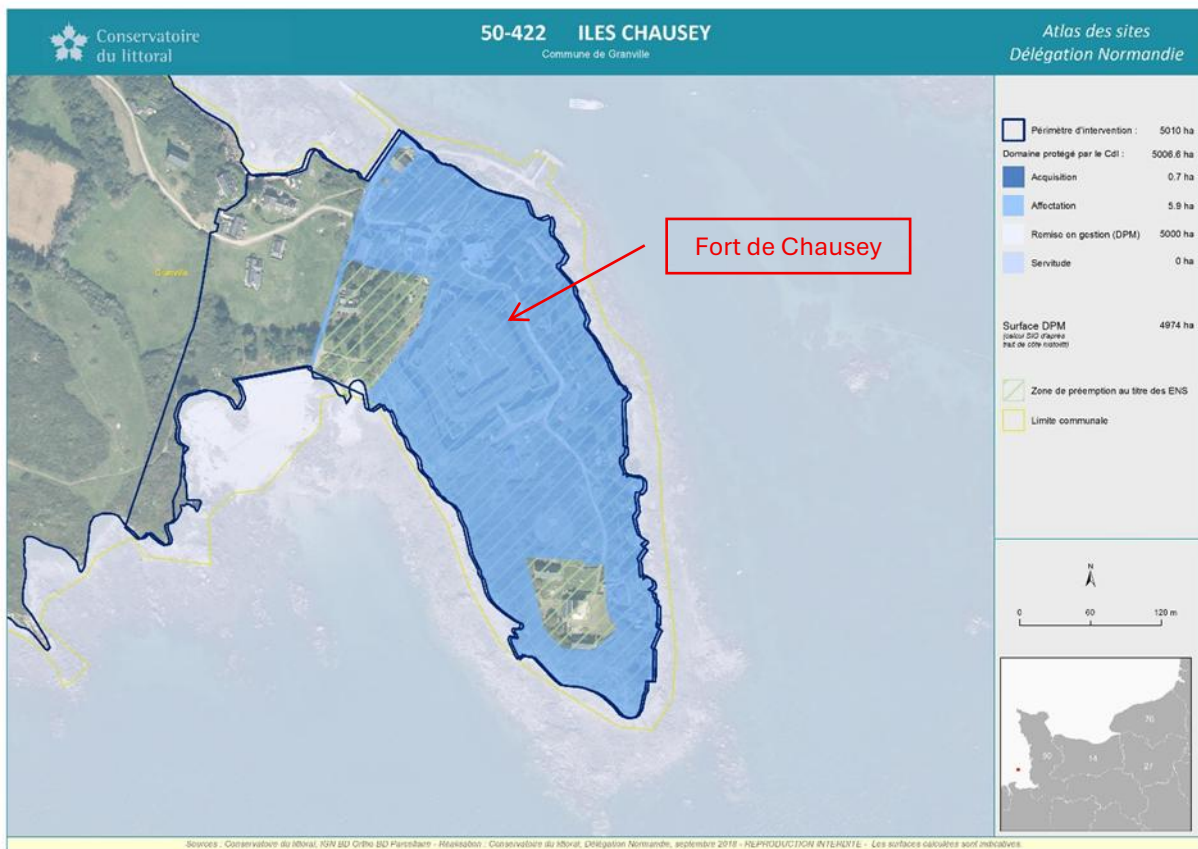


Figure 3 : carte de situation du Fort de Chausey

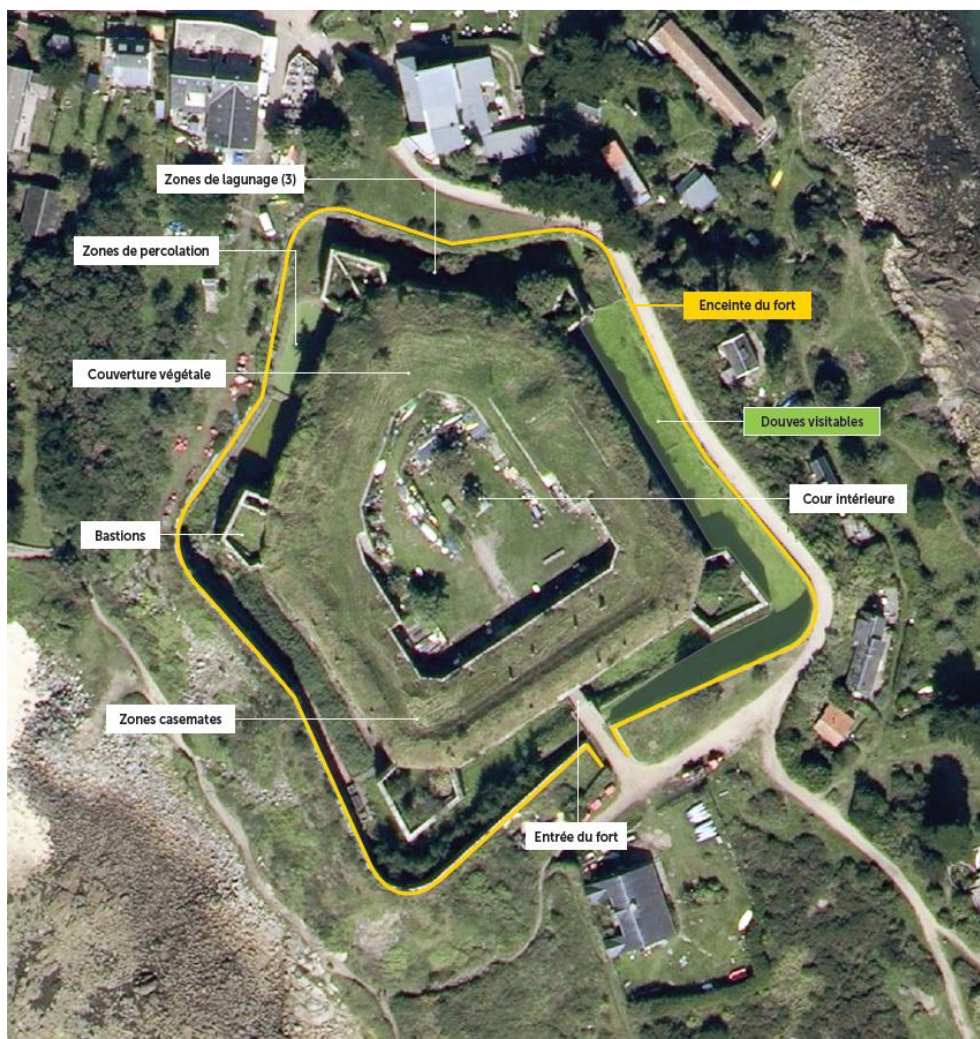


Figure 4 : délimitation et description sommaire du fort



Figure 5 : vue de la cour intérieure depuis le toit du fort



Figure 6 : plan des casemates occupées du fort de Chausey

L'ensemble des surfaces du fort occupées représente un total de **1 324 m²** répartis ainsi

Tableau des surfaces :

Logements de pêcheurs

• 5 casemates de 85 m ²	425 m ²
• 3 casemates de 72 m ²	216 m ²
• 2 locaux de 60 et 62 m ²	122 m ²
• 1 local de 45 m ²	45 m ²

Logements de la Ville de Granville

• 1 casemate de 72 m ²	72 m ²
• 2 locaux de 35 et 60 m ²	95 m ²
• 1 local de 45 m ²	45 m ²

Logements des gardes du SyMEL

• 1 casemate de 85 m ²	85 m ²
• 1 casemate de 72 m ²	72 m ²
• 1 local de 17 m ²	17 m ²

Autres locaux

• 1 local sanitaires et de stockage de 85 m ²	85 m ²
• 1 local de 45 m ²	45 m ²

Soit : 1 324 m²

Chaque occupation du fort est encadrée par une convention d'occupation temporaire (COT) qui lie le Conservatoire du littoral, propriétaire, le SyMEL (Syndicat mixte des Espaces Littoraux de la Manche (SyMEL), gestionnaire des terrains du Conservatoire du littoral dans la Manche, et l'occupant.

Chaque COT définit clairement les droits et les obligations à respecter par son bénéficiaire.

Dans le but d'assurer un maintien en bon état du fort et de répondre à sa responsabilité de propriétaire, le Conservatoire du littoral est régulièrement amené à réaliser des travaux ou des prestations. Ainsi, depuis 2014, le Conservatoire du littoral a investi un peu plus de 451 000 € pour la sauvegarde du fort dont 39 % directement associés aux casemates. Il s'agissait principalement de travaux de maçonnerie, d'électricité, de plomberie et de menuiseries.

En 2018, le Conservatoire du littoral a confié à une équipe pluridisciplinaire la réalisation d'un diagnostic architectural, fonctionnel et paysager des bâtiments publics de la Pointe du phare de la grande Île de Chausey comprenant le Fort. Ce diagnostic offre une analyse détaillée des bâtiments existants et de leurs fonctions. Il est disponible en annexe.

Sur la période de 2023 à 2025, des investigations (états des lieux et mission de diagnostic des installations électriques des casemates) ont permis à l'établissement d'identifier les grandes natures de travaux à prévoir pour améliorer l'état de conservation et d'habitabilité des casemates du fort. La synthèse de ces travaux est précisée ci-après sous la forme d'un tableau récapitulatif.

TABLEAU DE SYNTHESE DES TRAVAUX A PREVOIR PAR CASEMATE												
(par grande nature de travaux et selon état des lieux)												
	N° Casemate	MAÇONNERIE EXTERIEURE	MAÇONNERIE INTERIEURE	MENUISERIE EXTERIEURE	MENUISERIE INTERIEURE	REVETEMENT SOL	PLOMBERIE	CHAUFFAGE	ELECTRICITE	PEINTURE	ISOLATION	DESCENTES EAUX PLUVIALES
20 casemates occupées	11	x	x	x		x	x		x	x	x	x
	29			x					x	x	x	x
	5	x	x	x		x	x		x	x	x	x
	17	x		x					x		x	x
	10		x	x					x	x	x	
	14	x					x		x	x	x	
	16								x			
	6	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x
	27			x	x		x	x	x		x	x
	25-26		x						x	x	x	
	22-23		x	x	x			x	x	x	x	
	12	x		x		x	x	x	x	x	x	
	21								x			
	18								x			
	28								x	x	x	
	7,8,9,15,16	x									x	

Les investigations menées ne sont pas exhaustives. Elles méritent encore d'être complétées notamment par la caractérisation de l'état sanitaire du fort dans sa globalité.

Article 2 – Objet de l'accord-cadre

Le présent accord-cadre a pour objet de fixer l'ensemble des conditions contractuelles applicables à l'exécution de missions de maîtrise d'œuvre relatives à des **opérations de restauration, de conservation et de réparation du fort de Chausey et de ses différentes composantes**.

Le Fort constitue un ensemble patrimonial comprenant notamment :

- seize casemates qui assurent des fonctions de logement ou de locaux techniques
- cinq bastions qui assurent des fonctions de jardins ou de remisage de matériels
- une cour intérieure ;
- des douves et des ouvrages annexes.

Les interventions portent sur un patrimoine existant, ancien et potentiellement sensible, nécessitant une approche progressive, adaptée à l'état sanitaire réel des ouvrages.

Les prestations comprennent des **opérations de diagnostic, d'études et de travaux**, portant sur **tout ou partie du Fort**, selon les priorités arrêtées par le Maître d'ouvrage.

Les prestations sont exécutées **au fil de l'eau**, par émission de marchés subséquents successifs, en fonction des besoins identifiés, de l'avancement des diagnostics, des contraintes techniques, patrimoniales et budgétaires.

Article 3 – Nature et type de l'accord-cadre

Le présent accord-cadre est conclu : - avec **un seul opérateur économique** ; - **sans montant minimum et avec un montant maximum de 75 000 € HT** sur sa durée ; - en application des dispositions du Code de la commande publique.

Il fixe **l'ensemble des conditions d'exécution** des prestations.

Article 4 – Durée de l'accord-cadre

Le présent accord-cadre est conclu pour une durée de **5 ans** à compter de sa date de notification.

Cette durée est justifiée par la nature patrimoniale de l'opération, nécessitant un suivi dans le temps et une programmation évolutive des interventions.

Article 5 – Justification du recours à l'accord-cadre

Le recours à un accord-cadre à marchés subséquents est justifié par les caractéristiques particulières de l'opération portant sur un **bâti ancien fortifié à forte valeur patrimoniale**.

En effet, au moment de la passation du présent accord-cadre, le Maître d'ouvrage n'est pas en mesure de définir de manière exhaustive :

- l'état sanitaire précis de l'ensemble des ouvrages composant le Fort de Chausey ;
- la nature, l'étendue et la localisation exactes des interventions à réaliser ;
- le calendrier et le séquençage définitifs des opérations de travaux.

Les interventions dépendent notamment :

- des résultats des diagnostics globaux et spécifiques ;
- des découvertes ou aléas techniques propres au bâti ancien ;
- des priorités liées aux occupations ;
- des priorités liées à la sécurité des occupants ;
- des contraintes budgétaires et patrimoniales.

Le recours à l'accord-cadre permet ainsi :

- d'assurer une **souplesse de programmation** des prestations ;
- de garantir la **continuité du suivi de maîtrise d'œuvre** ;
- d'adapter les interventions **au fil de l'eau**, sans remise en cause des conditions contractuelles initiales ;
- de préserver la cohérence architecturale et technique des travaux réalisés.

Le présent accord-cadre fixe l'ensemble des conditions d'exécution des prestations, phasées par marchés subséquents.

Article 6 – Nature des missions de maîtrise d'œuvre

Les missions confiées au Maître d'œuvre sont adaptées aux spécificités du Fort de Chausey et sont organisées selon deux niveaux d'intervention distincts : **les diagnostics globaux** et **les interventions ponctuelles**.

6.1 Diagnostics globaux

Les diagnostics globaux portent sur tout ou partie du Fort de Chausey et ont pour objet :

- l'analyse sanitaire générale des ouvrages ;
- l'identification des pathologies structurelles et superficielles ;
- la hiérarchisation des priorités d'intervention ;
- l'élaboration de scénarios techniques et patrimoniaux.

Ces diagnostics concernent l'ensemble du Fort de Chausey (murs d'enceintes du fort, façades murales du fort depuis la cour intérieure, façades murales du fort depuis les douves, toiture végétalisée du fort, cour intérieure) et visent à éclairer la programmation progressive des travaux.

Ils sont fondés sur l'observation, l'investigation et l'analyse historique. Ils comprennent notamment des relevés, un état des lieux, une analyse et une synthèse des études documentaires et d'investigations scientifiques et techniques existantes, les différentes hypothèses de restauration, de réparation ou de conservation 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.

Ces diagnostics doivent permettre de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état sanitaire de tout ou partie du fort. Pour le maître d'œuvre, il s'agira de :

- d'établir un état des lieux comprenant les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- de procéder à une description et une analyse technique et architecturale ;
- d'établir un état sanitaire de tout ou partie du avec une recherche des causes probables des désordres ;
- de proposer des interventions de réparation, de confortement ou de mise en valeur du bâti ;
- de permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation de l'ouvrage ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- de proposer, éventuellement, des études et opérations complémentaires d'investigation des existants.

Dans le cadre de ces études de diagnostics, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage

6.2 Interventions ponctuelles

Les interventions ponctuelles correspondent à des missions de maîtrise d'œuvre relatives à des opérations ciblées de restauration, de réparation ou d'aménagement.

Chaque casemate est considérée comme une unité fonctionnelle autonome, susceptible de faire l'objet :

- d'un diagnostic spécifique ;
- d'une étude de maîtrise d'œuvre ;
- et/ou de travaux distincts.

Les interventions ponctuelles peuvent également concerner les bastions qui constituent également une unité également fonctionnelle.

Selon les besoins, ces missions comprennent tout ou partie des éléments suivants :

- étude de diagnostic (DIAG) ;

Ces études doivent permettre de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état sanitaire de la casemate ou du bastion et la faisabilité d'une opération de restauration ou de réparation.

Il s'agira pour le maître d'œuvre :

- d'établir un état des lieux. Le maître d'œuvre est chargé d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- de procéder à une description et une analyse technique, architecturale ;
- de procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes et règlements en vigueur ;
- d'établir un état sanitaire de l'unité fonctionnelle (casemate ou bastion) avec une recherche des causes probables des désordres ;
- de proposer des interventions de réparation, de confortement et de mise en valeur du bâti assorties de délais de réalisation et de mise en œuvre ;
- de permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation de l'ouvrage ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- de proposer, éventuellement, des études et opérations complémentaires d'investigation des existants.

Dans le cadre de ces études de diagnostics, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage

- études d'avant-projet (APS) ;

Les études d'avant-projet sommaire qui ont pour objet de :

- proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre ;
- indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ;
- établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions ;
- proposer éventuellement 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 ;

Les études d'APS sont présentées au maître d'ouvrage pour approbation.

- 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 le maître de l'ouvrage et qui ont pour objet de :

- vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité ;
- arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions des ouvrages, ainsi que leur aspect ;
- définir les matériaux ;
- justifier les solutions techniques retenues ;
- permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme en fonction des coûts d'investissement ;
- établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;

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

Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et nécessaires à l'obtention des autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.

Dans le cadre de ces études d'APD, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies, au fur et à mesure, des explications sur les solutions architecturales, techniques et économiques proposées.

- études de projet (PRO) ;

Une fois l'autorisation de travaux obtenue, la mission d'étude de projet est établie. Elle comprend toutes les études et plans de conception générale devant être réalisés pour permettre notamment une consultation en corps d'état séparés, sans toutefois interférer avec l'établissement des plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier.

Ces derniers sont établis par les entreprises car ils tiennent compte de la technologie qui leur est propre.

Cette mission précise tous les éléments essentiels du projet par l'établissement de plans, au 1/50ème avec les détails significatifs aux échelles appropriées. Ils permettent ainsi de définir les éléments intangibles du projet ainsi que le cadre des éventuelles variantes avec leurs conditions maximales d'acceptation.

Le coût prévisionnel des travaux, décomposé par corps d'état ou éléments techniquement homogènes, est établi sur la base d'un avant-métré. La forme de cet avant-métré dépend en particulier des corps d'état et des calculs qu'il est possible de faire à ce stade d'avancement des plans. En général, il est fait au moyen d'ensemble ou d'unités d'œuvres. Il doit permettre d'établir un cadre de bordereau quantitatif nécessaire à la consultation des entreprises.

Les études de projet, fondées sur le programme arrêté et les études d'avant-projets approuvées par le maître de l'ouvrage ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, découlant des autorisations administratives, définissent la conception générale de l'ouvrage.

Les études de projet ont pour objet de :

- préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre ;
- déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et équipements techniques ;

- préciser, le cas échéant, les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides, et, en fonction du mode de dévolution des travaux, coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages ;
- décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;
- établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;
- permettre au maître de l'ouvrage au regard de cette évaluation d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage et d'estimer les coûts de son exploitation ;
- déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

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 ;

- assistance à la passation des contrats de travaux (ACT) ;

L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux sera réalisée sur la base des études PRO. Elle comprend l'élaboration du DCE en fonction des options prises par le Conservatoire. Le maître d'œuvre établira les pièces techniques (écrites et graphiques) nécessaires à la consultation des entreprises. Le Conservatoire transmettra au maître d'œuvre le CCAP pour qu'il propose d'éventuelles adaptations pour tenir compte des particularités de l'opération.

- visa des études d'exécution (VISA) ;

L'examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faite par le ou les entrepreneurs ainsi que leur visa par le maître d'œuvre ont pour objet d'assurer au maître d'ouvrage que les documents établis par l'entrepreneur 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.

- direction de l'exécution des travaux (DET) ;

Le suivi des travaux sera réalisé par le maître d'œuvre, conjointement avec le représentant du Conservatoire.

Le maître d'œuvre s'assurera que :

- Les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées ;
- Les documents à produire par le ou les entrepreneurs, en application du ou des contrats de travaux, sont conformes aux dits contrats et ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelable par un homme de l'art ;
- L'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du ou des contrats 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 ;
- Tout ordre de service et tout procès-verbal nécessaire à l'exécution du ou des contrats de travaux soient établis ;
- Ainsi que procéder aux constats contradictoires, organiser et diriger les réunions de chantier.

Il informera le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses.

- assistance aux opérations de réception (AOR) ;

L'assistance aux opérations de réception (AOR) et pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet :

- 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.
-

Article 7 – Séquençage et programmation des interventions

Les travaux sont réalisés selon un **séquençage progressif**, tenant compte :

- de l'état sanitaire constaté des ouvrages ;
- des découvertes ou aléas techniques en cours d'intervention ;
- des contraintes de conservation du patrimoine ;
- des priorités définies par le Maître d'ouvrage.

Le Maître d'œuvre propose, en appui du Maître d'ouvrage, une programmation pluriannuelle indicative, révisable au fil de l'eau.

Article 8 – Marchés subséquents

Chaque marché subséquent précise notamment :

- le périmètre exact des ouvrages concernés ;
 - la nature des prestations confiées ;
 - le montant de la rémunération ;
 - les délais d'exécution ;
 - les contraintes spécifiques liées au site patrimonial.
-

Article 9 – Conditions d'exécution

Le Maître d'œuvre exécute ses missions dans le respect des règles de l'art propres à la restauration du bâti ancien, en privilégiant des techniques et matériaux compatibles avec l'existant et en tenant compte des prescriptions des autorités compétentes en matière de patrimoine.

Il veille à la traçabilité des choix techniques et à la documentation des interventions réalisées.

Article 10 – Délais

Les délais sont fixés dans chaque marché subséquent en cohérence avec le séquençage global de l'opération.

Annexes :

ANNEXE - Diagnostic architectural, fonctionnel et paysager des bâtiments publics de la Pointe du phare de la grande Île de Chausey