
Marché Public de services

C.C.T.P.

Pouvoir adjudicateur



MAIRIE DE BLARINGHEM
Rue Pierre Dhedin
BP 57
59173 BLARINGHEM

Représentant du pouvoir Adjudicateur

Régis DUQUÉNOY, Maire

Objet du marché public

Marché public d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dans le cadre de la construction d'une maison médicale.

Cahier des Clauses Techniques Particulières

CCTP

Objet du marché public.....	3
Contexte et objectif de la mission.....	3
Description de la prestation attendue	4
1. Définition, mise en place du projet et identification des acteurs	5
2. Calendrier prévisionnel de l'opération	6
3. Assistance pour la consultation et le choix des AMO spécialisés et prestataires intervenant à l'opération.....	7
4. Coordination des études	7
5. État des lieux de l'existant (dont diagnostics préliminaires et relevés).....	8
6. Faisabilité technique, juridique, administrative, financière	8
7. Analyse des besoins détaillés	9
8. Analyse détaillée du site	10
9. Analyse de l'impact économique / Analyse des coûts.....	11
10. Concept global du projet et des scenarii	11
11. Étude de financement de l'opération.....	12
12. Analyse comparative des différents modes de réalisation et de gestion	13
13. Programme architectural, urbain et de territoire	13
14. Programme technique, performanciel et environnemental détaillé.....	15
15. Assistance au recrutement de la maîtrise d'œuvre	17
16. Adéquation Programme / Projet.....	18
17. Assistance à l'obtention des autorisations administratives.....	18
18. Gestion des marchés publics	19
19. Gestion financière	19
20. Contrôle des études de conception de MOE.....	20
21. Validation des différents éléments du projet par les utilisateurs.....	20
22. Pilotage de la mission (Indépendant de la MOE)	20
23. Assistance à la réception des travaux.....	21
24. Suivi année de parfait achèvement	21
25. Assistance à la gestion des recours contentieux.....	22

Objet du marché public

Marché public d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) dans le cadre de la construction d'une maison médicale.

Contexte et objectif de la mission

Depuis plusieurs années, la commune de Blaringhem, mène une réflexion concernant l'offre de santé sur son territoire.

Après consultation des professionnels de santé, la municipalité a fait le choix de la construction d'une maison médicale pluridisciplinaire.

Il ne s'agit pas d'une maison de santé, les professionnels intéressés par le projet ne souhaitant pas se lancer dans ce processus distributeur.

Il est également envisagé que des étudiants stagiaires sur le site, ainsi que les remplaçants de professionnels en place puissent être hébergés sur place.

Un lieu de vie (restauration, salle de réunion...) sera intégré à l'équipement.

Ce lieu accueillerait également des services de proximité (agence postale, distributeur de billets, permanences du relais assistantes maternelles, permanence type maison de service public) ce qui permettrait d'optimiser les espaces de circulation et de stationnement tout en créant un lien avec les commerces de proximité, et de contribuer à l'aménagement du centre-ville pour structurer à l'avenir une offre économique locale et tisser les liens sociaux.

L'ancien bâtiment communal qui héberge actuellement la poste pourrait être démoli si nécessaire.

À ce jour, 12 professionnels dont 3 médecins, 4 kinésithérapeutes, 5 infirmières, sont présents sur le territoire et sont intéressés pour intégrer la future maison médicale.

D'autres professionnels de santé s'intéressent au projet : 1 podologue, 1 dentiste, 1 rhumatologue, 1 hypnothérapeute, 1 sage-femme (liste non exhaustive).

L'équipement devra pouvoir être évolutif et permettre un agrandissement futur en cas d'évolution des besoins.

L'idée principale de ce projet est de pérenniser et d'améliorer l'offre de soins pour les habitants de Blaringhem, mais également des villages de proximité dépourvus de professionnels de santé.

L'AMO devra accompagner la commune dans la réalisation de ce projet.

Il l'appuiera notamment en aide à la décision de façon à préciser l'orientation générale du projet (faisabilité, programmation, chiffrage, planification) pour les études préalables et les études de programmation puis sur la conception et la réalisation des travaux.

L'AMO apportera une approche méthodique, enrichie par son expérience de projets similaires, et sécurisera l'ensemble de la démarche de projet.

Description de la prestation attendue

L'étude de l'AMO devra permettre de définir différents scénarii, de disposer des éléments afin de choisir et proposer une solution, de préciser les reconnaissances préalables nécessaires, d'établir les besoins, de rédiger le programme et de déterminer l'enveloppe financière prévisionnelle.

L'AMO aura pour missions notamment :

- D'aider aux lancements des études et des investigations préalables (étude de sol, relevé topographique, etc.) qui sont indispensables au regard des travaux envisagés ;
- De définir précisément le programme en fonction des besoins de la collectivité ;
- De déterminer l'enveloppe financière prévisionnelle ;
- D'assister le maître d'ouvrage dans le recrutement de sa maîtrise d'œuvre pour les études de conception et la passation des marchés publics de travaux ;
- D'assister le maître d'ouvrage dans l'ensemble des démarches administratives relatives à l'opération et en respect du droit public ;
- D'assister le maître d'ouvrage dans la conduite globale de l'opération, la validation des études et le suivi des travaux ;
- D'assister le maître d'ouvrage lors des opérations de réception des travaux incluant l'ensemble des lots ;
- D'assister le maître d'ouvrage sur la gestion des recours contentieux éventuels liés au marché.

Compte tenu du phasage de l'opération, la mission d'AMO sera décomposée de la façon suivante :

Marché à tranches.

Tranche ferme	Études de faisabilité (rédaction d'un préprogramme)
Tranche optionnelle n° 1	Élaboration du programme et détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle
Tranche optionnelle n° 2	Assistance au recrutement du maître d'œuvre et suivi des études de conception
Tranche optionnelle n° 3	Assistance à la conduite globale de l'opération (Validation des études, suivi des travaux....)
Tranche optionnelle n° 4	Assistance sur la gestion des recours amiables ou contentieux éventuels liés aux marchés

Tranche FERME – Étude de faisabilité

1. Définition, mise en place du projet et identification des acteurs

L'objectif de cette mission est d'accompagner le maître d'ouvrage dans l'identification des acteurs, de leurs missions et des grandes phases du projet, de proposer un mode opératoire en termes d'objectifs et des études à effectuer en fonction des attendus.

Cette aide à la décision sera fondée sur les critères suivants (sans hiérarchie entre eux) :

- Fonctionnel
- Architectural
- Technique
- Économique
- Environnemental
- Intégration urbanistique

Les modalités de cet accompagnement seront adaptées à la nature, à la complexité et à l'ampleur de chaque demande comme par exemple :

- Quelle réglementation applicable en matière d'urbanisme ?
- Entreprendre toutes les vérifications nécessaires pour confirmer le site sur lequel le projet pourra être implanté.
- Comment concilier les besoins des professionnels de santé, de la commune et la réglementation applicable en matière de construction et de droit public ?
- Quelle enveloppe budgétaire pour réaliser ce projet ?
- Quelles procédures respecter en matière de commande publique pour un tel équipement

En vue d'assurer la bonne exécution des missions, le titulaire mobilisera une équipe pluridisciplinaire capable d'exercer les prestations suivantes :

- L'architecture
- L'urbanisme
- La programmation
- Économie de la construction
- Maîtrise de la réglementation des contrats publics

La construction contemporaine faisant appel à des techniques de plus en plus complexes, le niveau de technicité ne peut être effectué que par des spécialistes.

L'intervention de l'AMO devra donc être complémentaire de celle du maître d'œuvre dans les domaines suivants :

- Topographie et connaissance du foncier
- Mécanique des sols
- Fondations spéciales et structures
- Béton armé et précontraint
- Charpentes et ossatures métalliques, charpentes bois ou lamellé-collé
- Génie thermique, climatique, isolation thermique
- Energies renouvelables

- Développement durable
- Installations sanitaires et hydrauliques
- Electricité, micro courant, signalisation, sonorisation
- Menuiseries
- Etanchéité
- Acoustique et isolation phonique
- Eclairagisme
- Voiries, réseaux divers, infrastructures extérieures au bâtiment
- Paysagisme, espaces verts, espaces de plein air
- Gestion financière et rentabilité des investissements
- Evaluation des projets, métrés
- Coordination, ordonnancement, pilotage, programmation
- Ergonomie
- Management de projet
- Economiste de la construction
- Géomètre
- Conduite de projet
- Financier
- Urbaniste
- Juriste en droit public
- Assurances
- Médical
- Paramédical
- Peinture

Rendus.

- Liste des études réglementaires obligatoires et nécessaires à effectuer dans le cadre de cette opération (diagnostics, étude urbanistique, relevé de géomètres etc.)
- Liste des différentes compétences à mobiliser (exemple : architecte, économiste du bâtiment, spécialiste des maisons médicales ; etc...)
- Propositions de mode opératoire pour mener à bien le projet : montages de l'opération, scénarii et solutions possibles, organisation globale études travaux, décisions à prendre (validation projet, budget)

2. Calendrier prévisionnel de l'opération

Rencontre avec le maître d'ouvrage pour finaliser le calendrier de la mission dans sa globalité (tranche ferme + tranches optionnelles) ainsi que les dates de réunions et de rendus des documents.

Il présentera un calendrier indicatif de déroulement général de l'opération. (Programmation, études de conception, travaux, réception).

Rendus.

- Planning définitif de la mission de l'AMO (tranche ferme + tranches optionnelles)
- Calendrier détaillé opération globale (programmation + conception + travaux)

3. Assistance pour la consultation et le choix des AMO spécialisés et prestataires intervenant à l'opération

Recensement des investigations complémentaires à mobiliser et qui nécessiteraient le recours à des prestataires extérieurs (ex. : diagnostic géotechnique, investigation sur la structure, diagnostic phytosanitaire...).

Aide à l'organisation des consultations des différents intervenants supplémentaires que le prestataire jugera utile, nécessaire ou obligatoire de faire intervenir.

Alors, il rédigera les cahiers des charges techniques des missions nécessaires, en déterminera leurs délais, estimera leur coût et participera aux procédures de passation des marchés publics correspondantes.

Assurera le suivi de l'exécution de ces missions.

Rendus.

- Identification des prestataires, intervenants avec synthèse d'explication
- Proposition de cahier des charges techniques pour chaque intervenant
- Documents de la consultation relatifs aux marchés publics de ces intervenants
- Calendrier de ces missions (consultation, réalisation)

4. Coordination des études

Certaines missions nécessitent de coordonner d'autres intervenants susceptibles d'apporter leur éclairage (diagnostiqueurs, juristes, urbanistes...).

Programmer et piloter la réalisation de ces prestations.

Synthétiser les résultats des études complémentaires.

Se donner l'ensemble des moyens et outils nécessaires pour prendre attache, le cas échéant, auprès des prestataires de ces études afin d'obtenir tout élément d'information et de compréhension indispensable à la synthèse.

Présenter cette synthèse au maître d'ouvrage.

Il ne s'agit pas d'interpréter les conclusions ou de seulement compiler les études mais bien d'apporter au maître d'ouvrage une synthèse globale permettant la prise de décisions.

Les prestataires des études complémentaires restent entièrement responsables – en tant qu'experts sur le sujet - du contenu de leur étude et de leur conclusion.

Rendus.

- Planning des études complémentaires (planning des prestations : réalisation et rendus des résultats)
- Synthèse des résultats (expliciter les résultats sous forme d'un document synthétique)

5. État des lieux de l'existant (dont diagnostics préliminaires et relevés)

Présentation des investigations à mener pour l'opération.

Différentes parcelles ont été récemment acquises par la Commune de Blaringhem, pour implanter le projet.

Suivant les dispositions du PLUI-H, la surface nécessaire, la situation du terrain, son environnement hydrogéologique et les dispositions particulières, il est nécessaire d'étudier si l'unité foncière envisagée convient pour le projet en menant toutes les investigations nécessaires.

L'accessibilité en termes de circulation des véhicules et des piétons sur le site devra être traitée au niveau du stationnement et des traversées de chaussée ainsi que les possibles nuisances au sein de cette zone résidentielle (circulation, stationnement, accessibilité,...).

L'énumération ci-dessous des investigations est non exhaustive :

- Enquête concessionnaires (électricité, gaz, eau potable, assainissement, téléphonie, bornes incendie, chauffage urbain...)
- Projet(s) alentour(s) de tous types (infrastructures, superstructures...)
- Enquête foncière et urbanistique
- Investigations hydrogéologiques
- Etude des dessertes piétonnes et véhicules
- Etc...

Rendus.

- Liste des investigations nécessaires : relevés des réseaux concessionnaires (électricité, gaz, eau potable, assainissement, téléphonie, bornes incendie, ...), enquête foncière et urbanistique du terrain, étude de sol, relevé topographique et hydrogéologique, environnement immédiat etc...
- Synthèse des résultats de ces investigations avec indications sur la faisabilité du projet compte tenu de cet état des lieux.

6. Faisabilité technique, juridique, administrative, financière

En première approche en fonction des premières données (besoins en terme de locaux et fonctionnement, localisation envisagée, aménagements nécessaires et montages possibles), établir une estimation financière de différentes solutions techniques en coût global d'opération.

Vérifier la faisabilité technique et juridique des différents scénarios envisagés.

Indiquer les différentes procédures nécessaires et leur durée (montage dossier, instruction, validation, consultation etc...)

Rendus.

- Documents de synthèse des études de faisabilité pour chaque scénario : éléments techniques, juridiques, financiers, conseils pouvant constituer un **préprogramme**.

Tranche Optionnelle n°1 - Élaboration du programme et détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle

7. Analyse des besoins détaillés

De nombreuses spécialités médicales et paramédicales, fonctionnalités et utilisations ont été répertoriées par la commune avec les besoins en termes de surfaces.

Cependant, ces besoins devront être redéfinis avec les professionnels de santé par l'AMO en présence des référents de la commune.

De plus, la commune prévoit également dans son projet d'héberger le bureau de poste et différents services et permanences (PMI...), ces besoins seront définis par la commune en collaboration avec l'AMO.

Les besoins doivent être retraduits en termes de réalisation et de fonctionnement pratique pour rationaliser le projet tout en préservant son identité.

Des mutualisations doivent donc être étudiées, de même, l'organisation du bâtiment doit être conçue de façon à permettre une utilisation rationalisée de ces différentes fonctionnalités (exemple : différencier les horaires et les accès suivant les activités).

Il est donc nécessaire d'effectuer les démarches suivantes :

- Identifier les objectifs de l'opération.
- Décrire le fonctionnement des services concernés par l'opération.
- Définir les besoins et les exigences du maître d'ouvrage.
- Définir et calibrer les locaux de l'établissement en concertation avec les futurs occupants.
- Déterminer des principes de circulation et d'implantation des différents locaux.
- Mener les entretiens avec les futurs occupants
- Organiser les entrevues et les groupes de travail nécessaires au recueil des besoins des futurs utilisateurs.
- Vérifier, arbitrer et proposer au maître d'ouvrage un programme fonctionnel en adéquation avec les besoins des usagers et les réalités de terrain.
- Réaliser un compte-rendu de chaque entretien : celui-ci sera soumis à validation du maître d'ouvrage avant d'être diffusé.

Rendus.

- Compte-rendu des entretiens avec les utilisateurs, réunions et groupe de travail sur le sujet
- Analyse des besoins détaillés : objectifs de l'opération, fonctionnement des services concernés par l'opération, besoins et les exigences du maître d'ouvrage.
- Programme fonctionnel : calibrer les locaux de l'établissement, principes de circulation et d'implantation des différents locaux. Calibrer les voies d'accès et les zones de stationnement.

8. Analyse détaillée du site

L'opération doit faire l'objet d'une étude d'opportunité qui lève tous les facteurs d'impossibilité ou de difficulté(s) liés au dépôt de permis de construire et/ou de démolir, le titulaire devra réaliser cette enquête.

Le titulaire devra se donner les moyens d'analyse technique et graphique, pour rendre compte :

- Des qualités et des défauts intrinsèques du site
- Des potentialités qu'il recèle
- Des besoins et nécessités du site pour une insertion harmonieuse du projet des futurs concepteurs

Le titulaire devra se donner les moyens d'investissement et de déplacement sur site :

- Une ou plusieurs visites des lieux/terrains
- Une ou plusieurs entrevues/réunions avec les différents acteurs concernés par le futur projet afin de vérifier les différents aspects règlementaires, prescriptions et contraintes du site

Les rapports dialectiques qu'entretient le site avec son environnement, qu'il soit physique ou social, qu'il soit environnemental ou visuel devront être obligatoirement et méthodiquement analysés.

Analyse des limites sur tous les sites. Les limites cadastrales sur lesquelles se trouvent ou viendront murets, clôtures, haies, enceintes, enclos etc.... devront faire l'objet d'une analyse et de propositions permettant de les qualifier.

Le traitement des « effets de bord » ne se « borne » pas, en effet, à une ligne sur un cadastre ou à un portail dans un mur.

Dans l'optique de leur traitement architectural, ils devront être appréhendés comme des espaces en soi, comme des espaces de passage, de transit, de limite entre différents "mondes".

Ils devront être analysés comme autant de "signes" de qualification des espaces publics et comme autant de "signes" d'identification des espaces privés ; que ces espaces soient d'ordre juridique, physique ou symbolique.

Ces considérations exprimées sous l'angle de l'analyse de la complexité des rapports intérieurs-extérieurs seront rassemblées dans le rapport recoupant les informations liées à l'analyse des vues, des nuisances, des points remarquables, des éléments et des espaces de transitions symboliques et/ou physiques.

Elles permettront d'exprimer la hiérarchisation des espaces.

Enfin tous les espaces induits par le bâti, qu'ils soient résiduels ou possesseurs de qualités propres comme les espaces de transition, les contre-espaces, les espaces en creux, les cours, les terrasses, seront eux analysés pour eux-mêmes, de la même manière, en relation avec l'analyse fine de l'architecture paysagère et de toute la végétation présente sur le site.

Là aussi, une démarche prospective permettra de tracer les éléments déterminants des analyses précédentes, organisés en fonction d'une hiérarchisation des contraintes et des potentialités.

Analyse dynamique. Le site sera analysé sous un angle dynamique, c'est-à-dire à travers la manière dont il est parcouru, dont il est approprié, tant par les véhicules que par les piétons.

Ces éléments d'adaptation réciproque entre le site et ses utilisateurs devront être décrits et analysés en associant textes et images. Ils feront clairement apparaître les points singuliers permettant de qualifier ce terrain dans son rapport à son environnement (vues, pollutions, sons, lumière, espaces, ambiances...).

On trouvera nécessairement et aux différentes échelles appropriées, à la fois des éléments d'analyses statiques et des éléments d'analyses dynamiques.

Ceux-ci visent à analyser les principes constitutifs et structurants des sites permettant de déterminer les futures implantations ou transformations de bâtiments. Ils devront être synthétisés sur un plan d'ensemble explicitant les atouts, faiblesses et contraintes du site.

Rendus.

- Analyse complète et détaillée du site pressenti : comparaison des différentes implantations possibles, descriptions approfondies de l'environnement et du fonctionnement du terrain avec les espaces avoisinants, aménagements éventuels à prévoir, analyse économique etc..

9. Analyse de l'impact économique / Analyse des coûts

Évaluer les coûts directs et indirects induits par le projet dans sa globalité : coûts de conception, de construction, administratifs, financiers, frais divers.

Étude économique complète du projet.

Prise en compte du coût global.

Le chiffrage devra prendre en compte tous les paramètres afin de quantifier l'enveloppe financière la plus réaliste.

Le recours aux ratios théoriques devra être effectué uniquement pour l'évaluation de projets neufs.

Pour des travaux récurrents, dans les bâtis existants comme les peintures, faux plafonds, revêtements de sols, des ratios au m² pourront être proposés.

Le titulaire transmettra un chiffrage clair, indiquant au minimum les éléments d'information suivants : la valeur économique, l'évaluation des quantités, les prix à l'unité, la description des éléments chiffrés du projet.

Estimation de chaque phase et réactualisation des prix et coûts à chaque étape ou évolution du planning et du contenu technique.

Estimation par éléments de mission ESQ, APS, APD, PRO, AMT, travaux et avenants + prise en compte des montants des missions complémentaires (DIAG, CT, SPS, SSI, OPC...).

Approche en coût global : évaluation des coûts d'exploitation (Gros entretien, maintenance, consommations, investissements et fonctionnements).

Rendus.

- Analyse détaillée des différents coûts : études, travaux et fonctionnement
- Synthèse globale : Approche en coût global de tous les postes de dépenses (Gros entretien, maintenance, consommations, investissements et fonctionnements).

10. Concept global du projet et des scénarii

Présentation succincte de l'opération.

Présentation générale du bâtiment projeté.

Présentation générale des voies de circulation.

Présentation des aménagements périphériques.

Rendus.

- Tableau de surfaces récapitulatif basé sur les exigences données par le maître d'ouvrage et les concertations avec les usagers
- Organigramme fonctionnel au minimum (détermination des principes d'implantation, d'accueil, de liaison et de circulation traduits sous forme de schémas récapitulant les différents espaces définis et regroupés en unités fonctionnelles)
- Des « fiches locaux » décrivant chacune :
 - La destination, le principe d'aménagement, des informations particulières
 - La surface utile de chaque local
 - Le nombre de pièces
 - Les locaux communs (Lieu de vie, salle d'attente, accueil, espaces sanitaires, rangement des matériels médicaux et des matériels de nettoyage des locaux...)
 - Liaisons (détermination des principes d'implantation, d'accueil et de circulation traduits sous forme de schémas fonctionnels récapitulant les différents espaces définis et regroupés en unités fonctionnelles)
 - Traitement architectural : caractéristiques dimensionnelles, accès, éclairage naturel – lumière artificielle...
 - Traitement technique : chauffage, ventilation, climatisation, traitement acoustique, électricité, plomberie sanitaire, les équipements (inclus au titre du marché et hors marché).
- Des « fiches aménagements périphériques » décrivant chacune :
 - Les différents accès ; pédestres ou motorisés
 - Les stationnements
 - Les aménagements paysagers
 - Les éclairages artificiels
 - Détermination des principes de circulation traduits sous forme de schéma fonctionnel

11. Étude de financement de l'opération

La commune sera le maître d'ouvrage du projet immobilier.

L'agence iNord se chargera de la recherche des pistes de financements : mise en place des hypothèses de subventions publiques et étude des critères d'éligibilité, aide à l'élaboration d'un plan de financement.

À partir des estimations financières que l'AMO déterminera et des recherches de financements publics d'iNord, l'AMO aura pour missions :

- Rédaction de l'ensemble des dossiers de financements nécessaires aux demandes de subvention. Le prestataire attachera la plus grande importance à apporter de la cohérence aux notes de présentation ainsi qu'à la qualité des argumentaires proposés aux financeurs.

- Finaliser le plan de financement (subventions publiques, emprunt, fond propres) et le mettre à jour en fonction des actualités des subventions publiques
- Vérification des pièces de demandes de subvention
- Suivi dossiers de paiement des subventions et des encaissements

Rendus.

- Étude financement et dossier de demande de subvention : notes de présentation du projet, dossiers de demandes de subvention, chiffrage de l'ensemble des opérations nécessaires, plan de financement actualisé

12. Analyse comparative des différents modes de réalisation et de gestion

Sur la base des éléments de départ :

- Maturité du projet
- Caractéristiques fonctionnelles et techniques de l'ouvrage
- Économie globale du projet
- Financements envisagés
- Aspects fonciers et immobiliers
- Analyse des risques financiers et techniques du projet

Identifier les différentes solutions possibles.

Présenter les enjeux liés au choix du mode de réalisation.

Rendus.

- Analyse comparative sur le plan juridique technique et financier des différents modes de réalisation :
 - Faisabilité juridique
 - Analyse qualitative
 - Analyse comparative coût et délais : analyse en coût global y compris maintenance exploitation
- Synthèse des avantages et inconvénients
- Proposition et aide à la décision

13. Programme architectural, urbain et de territoire

Identification et recensement des atouts, faiblesses et contraintes que présentent les caractéristiques du site pour le projet susceptible d'influer sur les schémas de réalisation de l'opération.

Évaluer les éventuelles distorsions générées par ces contraintes.

Clarifier et formaliser les objectifs architecturaux et urbanistiques de l'opération.

Définir avec le maître d'ouvrage les besoins et exigences dans ce domaine.

Le maître d'ouvrage transmettra au titulaire les études (de faisabilité, diagnostic(s) technique(s) ou étude(s) spécialisée(s)) qui ont été réalisées.

Rendus.

- Le plan suivant - non exhaustif - illustre le contenu des prestations à réaliser et des éléments à décrire pour une opération de construction publique dans ce programme urbanistique, architectural et environnemental :

- **Préambule**

Le programme devra rappeler le contexte de l'opération et du projet, les problématiques et enjeux, objectifs et rappel du programme fonctionnel etc.

- **Liste des intervenants**

Le programme devra lister l'ensemble des intervenants (maîtrise d'ouvrage, utilisateurs, partenaires extérieurs, contacts nécessaires etc.)

- **Données**

Le programme devra rappeler les principales caractéristiques du site, portant à minima sur les thèmes suivants :

- Contexte géographique : localisation, à l'échelle de l'agglomération, de la ville, du quartier, définition du terrain d'assiette (terrain, cadastre, foncier, photos, etc.)
- Contexte urbain : dynamique de développement, projet de renouvellement urbain, commune, quartier, site, reportage photos.
- Contexte réglementaire : urbanisme, servitudes et contraintes, SDAGE, SAGE, ZZPPAUP, ABF, prescriptions urbaines et architecturales, etc.
- Contexte architectural : analyse de l'urbain et bâti environnant ; reportage photos.
- Préconisations architecturales (ville, autres institutions, ABF, ...)

- **Contexte environnemental**

Le programme devra analyser et présenter a minima :

- Le contexte physique et environnemental : paysage urbain d'aujourd'hui et de demain, topographie, géologie, sol/sous-sol, hydrologie/hydrogéologie, hydrographie, PPRI, sismicité, radon climat, eau
- Infrastructures et réseaux : accessibilité au site, transports, déplacements infrastructures, réseaux et concessionnaires, services
- Les paysages, écosystèmes, faune, flore, potentialités pour les ENR

- **Contraintes**

Le programme mettra en évidence :

- Les aspects sanitaires du site/risques naturels et technologiques, environnement bâti et humain (sites industriels, risques naturels, nuisances etc.)
- Les pollutions potentielles sur le milieu naturel (sol et sous-sol, nappe phréatique, etc.)
- Risques sanitaires potentiels pour les futurs usagers (air extérieur pollué, ondes électromagnétiques, etc.)
- Les nuisances potentielles pour les futurs usagers (acoustiques, visuelles, olfactives, etc.)

- **Besoins.**

Le programme présentera :

- Une synthèse des attentes urbaines et architecturales
- Un schéma synthétisant les attentes en termes :
 - D'organisation du site : définition de l'entrée principale du bâtiment ou des différents accès, implantation des différentes entités constituant le projet, gestion des flux, ...
 - De contraintes...

Exigences. Les exigences doivent décrire les attentes du maître d'ouvrage en termes de :

- Développement durable
- Qualité urbaine (identifiable, repère, intégration, ...)
- Qualité architecturale (image, symbole, impact...)
- Qualité fonctionnelle (accueil, conditions de travail fonctionnement, gestion, ...)
- Qualité des espaces intérieurs (ambiance, ...)
- Qualité des espaces extérieurs
- Qualité paysagère

Annexes. Les annexes au programme architectural et urbanistique seront constituées des documents suivants (liste non exhaustive) :

- Règlement de PLUI-H
- Prescription ABF, le cas échéant
- Règlement ZPPAUP + plan, le cas échéant
- Plan de Prévention des Risques
- Arrêté sur les risques naturels et technologiques
- Extrait du plan de cadastre et matrice cadastrale
- Plan topographique
- Vues aériennes du site
- Reportage photographique
- Plan de repérage des bâtiments existants
- Code couleur
- Modélisation de l'existant (maquette virtuelle)
- Étude de pollution / dépollution du site
- Liste des concessionnaires
- Plans des réseaux existants électricité, gaz, téléphonie, assainissement, eau potable, éclairage public...

14. Programme technique, performanciel et environnemental détaillé

Recenser les contraintes susceptibles d'influer sur les schémas de réalisation de l'opération.

Évaluer les distorsions susceptibles d'être générées par ces contraintes.

Clarifier et formaliser les objectifs techniques de l'opération.

Définir avec le maître d'ouvrage ses exigences dans ce domaine.

Sensibiliser les équipes de conception aux objectifs de la maîtrise d'ouvrage, ses souhaits et ses impératifs d'un point de vue technique en cohérence avec la typologie du bâtiment à construire ou à réhabiliter, avec les autres éléments de programmes contenus dans les volets « architectural et urbanistique » et « fonctionnel ».

Rendus.

Le plan suivant - non exhaustif - illustre le contenu des prestations à réaliser et des éléments à décrire pour une opération de construction publique.

- Données
 - Présentation et contexte de l'opération (nature, identité, historique...)
 - Description des principaux acteurs et leur rôle
 - Conclusions de l'étude de faisabilité ou de définition
- Contraintes
 - Liées à l'existant
 - Amiante, plomb
 - Structure
 - Travaux en cours ou réalisés sur et aux abords du site
- Accessibilité / sécurité
- Contraintes réglementaires relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et aux handicaps
- Contraintes liées à certaines activités professionnelles (salle d'imagerie médical...)
- Contraintes de sécurité
- Courant faible
- Courant fort
- Désenfumage
- Compartimentage
- Réglementaires
- Normes et règlements
- Autorisations diverses
- Exigences techniques
- Qualité Environnementale des Bâtiments
- Qualité de l'air intérieur
- Étanchéité à l'air
- Acoustique
- Maîtrise de la consommation et performance énergétique
- Chantier à faible impact environnemental
- Entretien, maintenance et pérennité des installations
- Spécificités techniques des installations
- Exigences opérationnelles
- Dispositions liées à l'opération
- Méthodologie et livraison des bâtiments
- Exigences de délais et financières
- Exigences de délais
- Indication des tranches
- Calendrier général prévisionnel élaboré à partir du planning type fourni par le maître d'ouvrage
- Date de mise en service
- Exigences financières : le titulaire devra apporter une véritable expertise financière du projet et proposera un coût travaux justifié

Annexes. Les annexes au programme technique seront constituées des documents suivants (liste non exhaustive) :

- Plans et façades des ouvrages existants
- Descriptif des bâtiments existants
- Plans de repérage des bâtiments existants
- Diagnostic solidité des bâtiments existants et conservés dans le projet, diagnostic sécurité, diagnostic accessibilité et handicaps
- Rapport Commission de sécurité
- Rapport de reconnaissance géotechnique des sols
- Diagnostic de Performances Énergétiques
- DOE (cas d'un site existant avec travaux récents réalisés)
- Diagnostic amiante
- Diagnostic plomb
- Vidéo assainissement
- Charte graphique
- PTD
- Référentiel technique de certification HQE®, le cas échéant

Tranche Optionnelle n° 2 – Assistance au recrutement du maître d'œuvre et suivi des études de conception

15. Assistance au recrutement de la maîtrise d'œuvre

Cette mission est à réaliser avec suivi par l'équipe juridique d'iNord.

La réglementation de la commande publique doit être maîtrisée.

- **Définition des besoins.** Déterminer les compétences attendues de l'équipe de maîtrise d'œuvre.
 - Conseiller sur le choix de la procédure de passation
 - Effectuer un rétroplanning prévisionnel de la procédure de passation du marché public de maîtrise d'œuvre.
 - Assistance technique dans la rédaction des pièces telles :
 - Avis de marché
 - Règlement de Consultation
 - CCAP
 - CCTP
 - Cadre annexe financier
 - Proposition des meilleurs critères d'attribution et proposition d'une méthode de notation ainsi que d'une grille « rapport analyse des offres ». Cette proposition de critères de jugement des offres doit être en rapport avec l'objet du marché et ses conditions d'exécution.
- **Procédure de passation.**
 - Assistance à l'analyse des candidatures et à l'examen des offres.

- Assistance aux réponses à apporter aux opérateurs économiques lors de la passation du marché.
- Assistance lors de la négociation, de la régularisation, de la demande de compléments ou précisions le cas échéant.
- Assistance au classement et à l'attribution du marché.
- Assistance à la notification des rejets aux candidats évincés

Rendus.

- Grille d'analyse des candidatures
- Rapport d'analyse des offres
- CCTP de maîtrise d'œuvre
- Rétroplanning prévisionnel de la procédure de passation du marché de maîtrise d'œuvre

16. Adéquation Programme / Projet

Relecture critique des documents produits par la maîtrise d'œuvre pour vérification de la conformité du projet par rapport au programme initial.

Analyse des propositions formulées par la maîtrise d'œuvre.

Transmettre les corrections et demande de précisions.

Vérifier leur bonne prise en compte.

Rendus.

- Documents de synthèse relatifs à la mission : rapports d'analyse projet, corrections, vérification.

17. Assistance à l'obtention des autorisations administratives

En fonction du type d'étude (et notamment pour les ERP), le titulaire veillera à recueillir les avis et préconisations (liste non exhaustive) des services suivants :

- Commissions de Sécurité
- Commission d'Accessibilité handicapés
- Inspection du Travail
- ABF, services urbanismes et fonciers des communes

Il identifiera les demandes d'autorisations nécessaires pour mener à bien le projet (liste non exhaustive) :

- Autorisation de travaux
- Permis de construire/démolir
- Dossier loi sur l'eau
- Déclarations préalables
- Autorisation d'ouverture

Il pilotera la constitution et le dépôt des dossiers administratifs correspondants.

Rendus.

- Compte rendu de pilotage de la mission
- Dossiers correspondants : dossier de permis de construire et autres démarches administratives

Tranche Optionnelle n° 3 – Assistance à la conduite globale de l'opération (Validation des études, suivis des travaux....)

18. Gestion des marchés publics

Cette mission est à réaliser avec suivi par l'équipe juridique d'iNord.

Assistance à la préparation et passation des marchés publics de travaux : choix de la procédure, définition du besoin, choix des organes de publication, analyse des candidatures, examen des offres et négociation.

Assistance lors du suivi de l'exécution des marchés : s'assure du respect des engagements des pièces constitutives des marchés, et du respect en termes de coûts et délais.

Organisation de l'information, des courriers et des réunions de présentation.

19. Gestion financière

Étude économique complète du projet de la maîtrise d'œuvre.

Prise en compte du coût global.

Suivi financier du projet en cours d'exécution.

Des contraintes financières importantes peuvent mettre en évidence la nécessité de trouver des solutions alternatives envisageables et satisfaisantes pour rentrer dans les critères financiers et dans le cas extrême d'envisager l'opération avec d'autres hypothèses.

Le chiffrage devra prendre en compte tous les paramètres afin de quantifier l'enveloppe financière la plus réaliste.

Rendus.

- Estimations, chiffrages.
- Compte rendu du suivi financier

20. Contrôle des études de conception de MOE

Relecture critique des documents produits par la maîtrise d'œuvre en phases ESQ, APS, APD, PRO, AMT, VISA, EXE, AOR.

Vérification de la conformité des études de conception par rapport au programme initial.

Analyse des propositions formulées.

Pilotage et relance suivant les délais impartis au maître d'œuvre pour produire les documents demandés. Lui transmettre les corrections et demande de précisions.

Vérifier leur bonne prise en compte.

Rendus.

- Compte-rendu de pilotage de la mission : rapport sur les différentes phases d'études, analyse des propositions formulées par le maître d'œuvre, avis, propositions

21. Validation des différents éléments du projet par les utilisateurs

Piloter les différentes réunions nécessaires.

Planifier les remises de documents, acter les validations en phase études.

Organiser les visites et remise de documents techniques.

Rendus.

- Compte rendu de pilotage de la mission : comptes rendus des réunions, planning remise de documents.

22. Pilotage de la mission **(Indépendant de la MOE)**

Un calendrier prévisionnel du déroulement général de l'opération depuis sa faisabilité jusqu'à la réception devra être établi et confronté à la réalité de l'opération (site occupé, phasage, mise en service dans le temps des futurs locaux...).

Ensuite une fois l'opération calée, il établira un planning chantier détaillé puis en suivra l'exécution : déclenchement des ordres de services, décompte des retards, contrôle des délais, proposition de pénalités, déclenchement des opérations de réception, levées de réserves, délais de garantie.

L'AMO devra s'assurer que l'OPC fourni les comptes rendus de chantier rapidement à l'ensemble des intervenants (48 heures après les réunions).

L'AMO notifiera au maître d'ouvrage un avis sur les comptes rendus de chantier sous 48 heures après réception dudit compte rendu. L'absence de notification vaut approbation.

Rendus.

- Calendrier prévisionnel

- Planning chantier
- Documents relatifs au pilotage de la mission

23. Assistance à la réception des travaux

Organiser les visites de fin de chantier et en assurer la planification.

Établir un calendrier détaillé des opérations relatives aux essais, réceptions techniques, opérations préalables de réception en liaison avec le maître d'œuvre et les entrepreneurs, mise en service des installations.

Suivre les opérations relatives aux essais qui devront être réalisées 72 heures avant les opérations de réception.

Suivre les opérations de nettoyage avant livraison de l'équipement qui devront être réalisées 48h avant les opérations de réception. Le bâtiment devra être réceptionné « prêt à l'emploi ».

Suivi de la bonne réalisation des travaux de finition et reprises diverses qui précéderont la fin de phase ou la remise des bâtiments au maître de l'ouvrage.

Assister le maître d'œuvre aux visites préalables à la réception en présence du maître de l'ouvrage, rédiger sur place la liste des réserves et des observations formulées et remettre cette liste au maître d'œuvre.

Procéder à la réception de **tous les lots** du marché de travaux et à la mise en œuvre des garanties.

- Gérer les litiges liés à la réception
- Gérer les réserves et leur levée
- Assister le Maître d'ouvrage dans le déclenchement des garanties légales

Établir un rapport de fin de chantier en particulier pour proposer la personnalisation des retards, s'il y a lieu.

Rendus.

- Compte-rendu de pilotage de la mission : calendrier détaillé des opérations relatives aux essais, réceptions techniques, opérations préalables de réception en liaison avec le maître d'œuvre et les entrepreneurs, mise en service des installations, rapport de fin de chantier en particulier pour proposer la personnalisation des retards, s'il y a lieu.

24. Suivi année de parfait achèvement

Recenser les dysfonctionnements et malfaçons afin d'y apporter d'éventuelles mesures correctives. Apporter une assistance à la maîtrise d'œuvre pour identifier les désordres relevant des différentes garanties légales.

Piloter les actions de la maîtrise d'œuvre et des titulaires de marchés publics de travaux pour leur faire réaliser les interventions nécessaires au cours de la période de garantie de parfait achèvement.

Rendus.

- Compte-rendu de pilotage de la mission : relevé des dysfonctionnements et malfaçons, désordres relevant des différentes garanties légales, calendrier des interventions nécessaires au cours de la période de garantie de parfait achèvement.

Tranche Optionnelle n° 4 – Assistance sur la gestion des recours contentieux éventuels liés au marché

25. Assistance à la gestion des recours contentieux

En cas de recours amiable ou contentieux du maître d'œuvre ou d'un titulaire d'un marché de travaux, ou d'un tiers (voisins...), l'AMO conseillera la commune.

L'AMO devra maîtriser le cadre réglementaire et le rôle des intervenants dans la gestion des litiges.

Gérer les réclamations entre les opérateurs économiques chargés des travaux, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage :

- Les différents et les litiges sur le décompte final
- Les constats contradictoires
- Les mémoires en réclamation des prestataires
- Les problèmes de paiement des sous-traitants
- Les résiliations des marchés

Assistance en cas de litige sur les réclamations entre le maître d'œuvre, les opérateurs économiques chargés des travaux et le maître d'ouvrage.

Assistance à la conclusion d'un accord amiable ou à l'engagement d'un recours contentieux pour tout litige.

Assistance en cas de défaillance du maître d'œuvre ou d'un ou plusieurs opérateurs économiques chargés des travaux.