



COMMUNE DE LEVENS

MARCHE PUBLIC DE MAITRISE D'ŒUVRE

PROGRAMME

Réhabilitation de l'immeuble communal « Bailet ».

REPRESENTANT DU POUVOIR ADJUDICATEUR : Monsieur Le Maire de la Commune de Levens.

OBJET DU MARCHÉ : Marché de maîtrise d'œuvre relatif à la réhabilitation de l'immeuble communal « Bailet ».

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : le **Jeudi 30 Mai 2013 à 16 H 00.**

NUMERO DE MARCHÉ : 2013MOE00000010000

MAITRE DE L'OUVRAGE : MAIRIE DE LEVENS
5, Place de la république 06670 LEVENS. 04.93.91.61.16.

**MAIRIE DE LEVENS.
5 Place de la République.
06670 LEVENS.
Tél : 04 93 91 61 14.
Fax : 04 93 91 61 17.**

**Etabli en application du code des marchés publics
La procédure de passation utilisée est la suivante :
Marché à Procédure Adaptée en application de l'article 28 du Code des marchés
publics.**

ARTICLE 1. CONTEXTE / LIEU DU PROJET / REFERENCES CADASTRALES

Levens, village de 4700 habitants du moyen pays niçois est depuis plusieurs années un espace d'accueil en pleine expansion.

Le nombre de nouveaux habitants, actifs en grande majorité de la métropole niçoise, qui par choix ou par impossibilité de se loger sur le littoral, souhaitent résider sur le moyen pays est de plus en plus important.

Les propositions de logements restent nettement insuffisantes et le nombre de logements sociaux manquants au 1^e janvier 2010 s'élevait à 362 (*notification des services de la DDTM en date du 27 février 2011*).

Afin de poursuivre la politique communale en matière de logement et pour continuer de résorber les différentes problématiques évoquées précédemment la commune a acquis en 2012 une maison sur 4 niveaux, située en plein cœur du centre ancien (N°2 Avenue du Docteur Faraut et N°1 et 3 Rue de l'Escalada – 06670 LEVENS). Cf. *Pièce 5.1 : Plan de situation*.

Cette maison de village (L'immeuble « Bailet ») est sise sur la parcelle cadastrée AB 192. Cf. *Pièce 5.2 : Plan Cadastral et Pièce 5.3 : Relevé de propriété*.

La propriété est desservie d'une part par l'Avenue du Docteur Faraut (voie carrossable semi piétonne) et d'autre part par la Rue de l'Escalada (Rue piétonne).

ARTICLE 2. CARACTERISTIQUE DU BATIMENT.

La typologie actuelle du bâtiment est décrite sur le plan joint en Annexe. Cf. *Pièce 5.4 : Plan, de Masse et d'intérieur*.

2.1 Répartition des surfaces.

Niveau 0 :

- Deux caves voutées actuellement inoccupées (28 et 29 m²)
- Une Cave inoccupée (7m²)
- Un restaurant occupé faisant l'objet d'un bail commercial. (80 m²)
 - Salon 1 (20 m²)
 - Bar (11 m²)
 - Cuisine voutée (24 m²)
 - Salon 2 (21 m²)
 - Zone sanitaires, deux WC et circulations (5 m²)
- Jardin (140 m²)

Niveau 1 :

- Un Local inoccupé (15 m²)
- Une boucherie occupée faisant l'objet d'un bail commercial. (34 m²)
 - Boucherie (22 m²)
 - Chambre froide 1 (2,5 m²)
 - Chambre froide 2 (4,5 m²)
 - Pièce (5 m²)

- Hall d'entrée / escaliers d'accès aux niveaux supérieurs. (3,5 m²)
- Appartement type T3 actuellement occupé. (90 m²)
 - Entrée (4 m²)
 - Cuisine (23 m²)
 - Salle de Douche (3 m²)
 - Pièce 1 (9 m²)
 - Pièce 2 (16 m²)
 - Pièce 3 (8 m²)
 - Pièce 4 (7,5 m²)
 - Véranda (21 m²)
 - Débarras (4 m²)

Niveau 2 :

- Palier / escaliers d'accès aux niveaux supérieurs et inférieurs. (11 m²)
- Pièce. (16 m²)
- Appartement type T4. (100 m²)
 - Hall d'entrée (8 m²)
 - SDB 1 (4,5 m²)
 - Pièce (10 m²)
 - Salon (25 m²)
 - Cuisine (9 m²)
 - Couloir (4,5 m²)
 - Chambre 1 (9 m²)
 - Chambre 2 (15 m²)
 - Chambre 3 (14 m²)
 - SDB 2 (5 m²)
 - Terrasse (25 m²)

Niveau 3 :

- Palier / escaliers d'accès aux niveaux supérieurs et inférieurs. (5 m²)
- Couloir. (5,5 m²)
- Pièce. (17 m²)
- Pièce avec charpente apparente. (28 m²)
- Palier / WC. (3 m²)
- Combles sous charpente (40 m²)
- Appartement type T3. (40 m²)
 - Salon / Cuisine (19 m²)
 - Chambre (7 m²)
 - Bureau (8 m²)
 - SDB 1 (5,5 m²)
 - Débarras (2 m²)

Niveau 4 :

- Combles sous charpente (70 m²)

2.2 Diagnostics

Une partie des diagnostics a été effectuée dans le bâtiment, Cf. *Pièce 5.5 : Constat de repérage Amiante ; Pièce 5.6 : Diagnostic de performances énergétiques ; Pièce 5.7 : Etat des installations électriques des immeubles à usage d'habitation ; Pièce 5.8 : Constat de risque d'exposition au plomb.*

La Maîtrise d'œuvre devra tenir compte des résultats de ces diagnostics pour l'établissement du projet de travaux et demandera, au moment opportun, les diagnostics complémentaires.

2.3 Réseaux

L'ensemble des locaux est raccordé au réseau d'assainissement collectif en dehors de la zone des caves voutées du niveau zéro.

Les appartements et les locaux commerciaux sont raccordés au réseau d'eau potable, à l'électricité et au réseau télécom.

L'évacuation EP des toitures se fait en partie sur l'avenue du Docteur Faraut et en partie dans la Rue de l'Escalada où se situe un caniveau d'évacuation.

Le Mode de chauffage actuel de l'immeuble est électrique, individuel.

La Maitrise d'œuvre devra prévoir un repérage précis de l'ensemble des réseaux.

| |
|------------------------------|
| ARTICLE 3. OBJECTIFS. |
|------------------------------|

Les objectifs de cette opération sont :

- D'améliorer cet habitat vétuste en réhabilitant les logements existants et en modifiant leur typologie pour créer 5 logements locatifs sociaux économes en énergie (Type PLUS : Prêt Locatif à Usage Social).

- De maintenir l'activité économique existante, d'en créer de nouvelles et de redynamiser le centre ville par la réhabilitation légère de deux commerces (Restaurant et boucherie) et la réhabilitation des deux caves voutées afin de permettre l'installation d'un troisième commerce.

- De restaurer les façades de l'immeuble, dans la continuité des travaux de préservation du centre ancien engagés par la commune et en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France

ARTICLE 4. CONTRAINTES ET EXIGENCES.

Le projet de la collectivité est important pour le centre du village et, de ce fait, les contraintes et exigences sont nombreuses.

4.1 Contraintes et exigences sociales

L'immeuble est situé en plein cœur du centre ancien de Levens et le bâtiment est situé à proximité immédiate de plusieurs commerces, de la chapelle des pénitents noirs (élément remarquable du patrimoine bâti) et de logements.

L'avenue du Docteur Faraut est la seule voie d'accès carrossable au bâtiment, cette voie de faible largeur traverse le centre ancien qui est en sens unique et qui est rendu piéton tout les jours de 10h00 à 6h00.

Il sera nécessaire que le projet soit présenté aux habitants et commerçants du centre ville afin de prendre en compte leurs avis et recenser leurs contraintes avant de démarrer la phase travaux.

Il est important de prendre en compte le fait qu'une partie des travaux devra être réalisée en zone occupée, cela concerne la boucherie, le restaurant et l'appartement du niveau 1 actuellement loué au boucher. Aucune fermeture de commerce n'est prévue lors de la phase travaux.

Les commerçants en activité dans l'immeuble Baillet devront impérativement être consultés et devront être présent à plusieurs réunions tout au long des phases de réalisation du projet pour les parties les concernant.

4.2 Contraintes et exigences urbanistiques et architecturales

L'immeuble Baillet se situe dans la zone UAa du Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 29/09/2012 pour la Commune de Levens. *Cf. Pièce 5.9 : Plans de Zonage du PLU*

Les principales règles de ce secteur qui correspond au centre historique sont jointes en *Pièce 5.10 : Règlement du PLU*.

Dans le cadre de ce projet et considérant que seul l'aspect extérieur de l'immeuble sera modifié du fait du ravalement des façades une Déclaration Préalable devra être déposée.

Le Bâtiment est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques (PPMH) *Cf. Pièce 5.11 : Plan des Servitudes d'utilité publiques*. A cet effet, le projet doit être soumis à l'avis technique de l'Architecte responsable des monuments historiques et le projet devra se conformer à cet avis.

Plusieurs visites de site seront prévues avec l'architecte des bâtiments de France afin que l'architecte maître d'œuvre retenu puisse déposer un projet qui s'intègre parfaitement dans l'ensemble des bâtiments du centre ancien.

4.3 Contraintes et exigences financières

L'enveloppe financière prévisionnelle des travaux est de 486 000 Euros Hors Taxes.

La Maîtrise d'ouvrage a déjà sollicité des subventions auprès de l'Etat, du Conseil Régional PACA, du Conseil Général des AM et de la Métropole de Nice Côte d'Azur.

Dans le cadre de ces subventions, la Maitrise d'ouvrage s'est engagée :

- A améliorer 5 Logements sociaux type PLUS dont la typologie sera au minimum de trois T2, d'un T3 et d'un T4 ;
- A réhabiliter les commerces existants ;
- A réaliser des travaux qui permettront notamment une économie d'énergie, une baisse des charges de 10 % et la mise en place des règles « Chantier Vert ». L'objectif énergétique est de passer d'une consommation actuelle de 380 Kwhep/m²/an à une consommation après travaux de moins de 83 Kwhep/m²/an.

La maîtrise d'œuvre devra toujours décomposer les estimations financières de travaux en 4 parties :

- Travaux de réhabilitation des commerces ;
- Travaux de réhabilitation des logements ;
- Travaux d'amélioration énergétique ;
- Autres travaux.

Dans le cadre de l'obtention des subventions, l'équipe de maîtrise d'œuvre fournira tous les documents demandés par la Maitrise d'ouvrage. Il pourra s'agir de notes de calcul relatives au respect des exigences de performances énergétiques, de simulations sur l'évolution du montant des charges après travaux pour chaque logement ou commerce et de tout autre document nécessaires.

4.4 Contraintes et exigences Environnementales.

La collectivité s'est engagée à respecter et à mettre en œuvre les règles « Chantiers Verts » qui ont pour but principal de gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier, leur objectif est de mieux identifier les enjeux liés aux questionnements environnementaux sur les chantiers et de mettre en évidence des solutions tant techniques qu'organisationnelles pour y répondre.

Pour un chantier de construction, réduire les nuisances environnementales répond à deux objectifs, selon deux échelles :

- Celle du chantier et de sa proximité. Il s'agit alors des nuisances ressenties par les usagers, extérieurs ou intérieurs au chantier : le personnel du chantier, les riverains, les occupants dans le cas de réhabilitation, les usagers de la voie publique. Ces nuisances sont par exemple le bruit, les salissures, les circulations, les stationnements.

- Celle de l'atteinte à l'environnement et à la population en général. L'objet est alors de préserver les ressources naturelles et de réduire l'impact des chantiers sur l'environnement. Cet objectif revêt une importance particulière au regard des nuisances provoquées par l'ensemble des chantiers de bâtiment, surtout en termes de déchets produits et de pollutions induites.

On distingue trois types de cibles pour la mise en œuvre d'actions de gestion et de réduction des nuisances environnementales :

- les flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre...

- le chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets...
- les flux sortants du chantier : déchets évacués, nuisances générées vis-à-vis des riverains...

La Commune de Levens s'est aussi engagée à atteindre les objectifs suivants :

- Réduction des charges des 10 %.
- Consommation d'énergie primaire du bâtiment < 83 KWhEP / (m².an)

Afin d'atteindre ces objectifs l'équipe de maîtrise d'œuvre réalisera en phase DIAGNOSTIC, au plus tard, un diagnostic énergétique de l'existant, incluant la proposition, au minimum, d'un scénario de réhabilitation.

La proposition en phase avant-projet, au plus tard de plusieurs scénarii, permettra un choix entre les différentes solutions envisagées.

L'équipe réalisera en phase Avant-projet au plus tard, une étude comparative énergétique, afin de permettre un choix d'énergie (comparatif des gains de consommation, du coût global et de l'impact environnemental, au regard des investissements).

L'équipe de Maîtrise d'œuvre devra fournir toutes les pièces qui permettront de justifier que les objectifs définis en matière d'environnement sont bien atteints que ce soit pendant la phase de travaux ou à son issue.

4.5 Contraintes et exigences Fonctionnelles.

4.5.1 Appartements.

Dans le cadre de la proposition d'aménagement des appartements, la typologie proposée pour les appartements est la suivante.

- Niveau 3 : Deux T2.
- Niveau 2 : Un T2 et un T4.
- Niveau 1 : Deux T3.

Il est important de préciser que la typologie décrite ci-dessus n'est qu'une proposition et que la Maîtrise d'œuvre devra soumettre plusieurs solutions qui permettent de dégager au minimum trois T2, un T3 et un T4.

Dans le cadre de ces solutions, le niveau 1 demande une attention particulière car il est possible d'utiliser le local attenant ainsi que la véranda pour proposer une nouvelle répartition.

Dans la mesure où les surfaces et la répartition des pièces permettent de conserver un T3, la création d'un appartement supplémentaire est envisageable à ce niveau.

4.5.2 Boucherie.

La boucherie ne devrait pas subir de modifications majeures pour l'aménagement des pièces.

Seule l'entrée nécessitera un aménagement de manière à rendre ce commerce accessible aux personnes à mobilité réduite.

4.5.3 Restaurant.

Il faudra envisager de modifier la cave encombrée de manière à ce que cette zone devienne l'entrée du restaurant.

Ce commerce devra devenir accessible aux personnes à mobilité réduite, des modifications seront donc nécessaires pour le bloc sanitaires et pour les accès.

4.5.4 Caves voutées.

Pour les deux caves voutées, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra proposer tous les aménagements nécessaires à la viabilisation de ce futur commerce.

4.6 Contraintes et exigences Réglementaires.

Le projet devra satisfaire :

- A l'ensemble de la législation.
- A l'ensemble des normes homologuées en ce qui concerne le choix des matériaux.
- Aux différents D.T.U.
- A la législation relative aux Etablissements Recevant du Public.
- A la réglementation relative à l'accessibilité.

4.7 Contraintes et exigences Techniques.

Ce paragraphe détaille le programme de réhabilitation et présente un diagnostic de l'existant ainsi que plusieurs pistes de réflexions non exhaustives pour les travaux à engager dans le cadre de cette opération.

La maîtrise d'œuvre devra répondre aux exigences de la maîtrise d'ouvrage et faire toutes les propositions de travaux qu'elle estimera nécessaire pour mener à bien cette opération.

4.7.1 Façades.

Dans le cadre de ce projet, la maîtrise d'ouvrage souhaite que l'ensemble des façades soient ravalées. Les préconisations du PLU et de l'ABF devront être respectées.

La maîtrise d'œuvre devra être particulièrement attentive à la terrasse (reprise d'étanchéité, garde corps, dépose des jardinières) ainsi qu'au balcon existant. Ces deux éléments devront faire l'objet d'un diagnostic tout particulier.

Actuellement, plusieurs câbles (basse tension, France télécom...) longent la façade. Dans le cadre du diagnostic, il faudra déterminer quels sont ceux qui sont en service. Les câbles qui sont abandonnés seront déposés définitivement.

Le diagnostic devra aussi permettre de déterminer si les pénétrations actuelles en façade sont bien positionnées pour la future distribution de l'immeuble.

Pour mettre en œuvre le ravalement des façades il sera nécessaire de décrocher l'ensemble de ces câbles, la maîtrise d'œuvre devra donc se rapprocher des services compétents (SDEG, France Télécom etc...) afin que cette opération de dépose et de repose puisse être réalisée.

La maîtrise d'œuvre devra privilégier l'intégration des câbles dans la façade, en cas d'impossibilité technique les câbles devront être regroupés et positionnés dans une goulotte.

Plusieurs câblettes sont ancrées dans la façade coté Avenue du Docteur Faraut, celles-ci servent au positionnement des décors des illuminations festives, il sera donc nécessaire de les repositionner en accord avec la maîtrise d'ouvrage.

Les enseignes des commerces devront être déposées et repositionnées en prenant en compte le nouvel aspect du bâtiment ainsi que les contraintes imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'ancienne poulie de chargement du foin devra précieusement être conservée

4.7.2 Couverture zinguerie :

Une vérification sera nécessaire pour toute la toiture et sa charpente, les souches de cheminées ainsi que pour toutes les gouttières et descentes d'eau.

Dans la mesure du possible, les descentes d'eau seront positionnées de manière à être raccordées aux réseaux d'eau pluviale existants.

4.7.3 Ouvertures :

Plusieurs ouvertures devront être modifiées, que ce soit pour des raisons esthétiques, techniques ou alors pour se conformer à la législation (relatives à l'accessibilité notamment).

4.7.4 Menuiseries extérieures :

Toutes les menuiseries extérieures de l'immeuble seront déposées et remplacées.

Dans la mesure du possible le matériau qui sera privilégié sera l'aluminium pour les fenêtres, les baies vitrées et les persiennes.

Toutes les fenêtres devront être prévues avec du double vitrage.

4.7.5 Planchers :

La Maîtrise d'œuvre devra présenter un diagnostic des planchers avec sondages si nécessaires.

4.7.6 Isolation :

Verticale : Une isolation par l'intérieur devra être prévue par doublage de l'ensemble des murs de façade donnant sur une pièce chauffée, y compris dans les combles.

Horizontale : lorsque la hauteur sous plafond le permet il sera nécessaire de prévoir la mise en œuvre de faux plafond avec isolation thermique. Une isolation thermique sera posée au sol dans les combles.

4.7.7 Chauffage :

Le mode de chauffage sera déterminé en fonction du diagnostic thermique et des scénarii proposés par la maîtrise d'œuvre.

4.7.8 Appartements :

Dans ce programme la maîtrise d'ouvrage a prévu :

La démolition et la création de l'ensemble des cloisons nécessaire à la nouvelle distribution des pièces.

La réhabilitation de l'ensemble de l'électricité et de la plomberie.

Le remplacement de l'ensemble des équipements électriques.

Le remplacement de tous les équipements sanitaires.

La création de VMC.

La pose de carrelage sur l'ensemble des sols.

Pose de faïence dans toutes les pièces humides.

Le remplacement de toutes les menuiseries intérieures.

La réfection de toutes les peintures.

4.7.9 Boucherie :

Restructuration de l'entrée dans le cadre de la mise en conformité de l'ERP pour l'accessibilité PMR.

Reprise de l'ensemble des carrelages de manière à pouvoir évacuer les eaux de lavage de l'ensemble du commerce, création des évacuations EU et raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Mise en conformité de l'électricité.

4.7.10 Restaurant :

Aménagement de la nouvelle entrée du restaurant (cloisons, carrelage, menuiseries, peintures, électricité...)

Démolition du conduit d'évacuation de la hotte situé à l'extérieur coté Chapelle des Pénitents noirs.

Restructuration complète des circuits de ventilations.

Mise en conformité de l'électricité.

Mise en conformité de l'ERP pour l'accessibilité PMR.

4.7.11 Caves voutées :

L'objectif est de viabiliser complètement ce local et d'en faire un commerce.

Dans ce programme la maîtrise d'ouvrage a prévu :

La démolition et la création de l'ensemble des cloisons nécessaire à la viabilisation du commerce.

La réhabilitation de l'ensemble de l'électricité et de la plomberie.

Le remplacement de l'ensemble des équipements électriques.

La création de sanitaires et leur raccordement au réseau d'assainissement collectif.

La création de VMC.

La pose de carrelage sur l'ensemble des sols avec une remise a niveau du sol afin d'obtenir une salle de même niveau.

Pose de faïence dans toutes les pièces humides.

Le remplacement de toutes les menuiseries intérieures.

La réfection de toutes les peintures.

4.7.12 Parties communes :

La démolition et la création de l'ensemble des cloisons nécessaire à la nouvelle distribution des appartements.

Réhabilitation de l'ensemble de l'électricité.

Le remplacement de l'ensemble des équipements électriques.

La pose de carrelage sur l'ensemble des sols.

La réfection de toutes les peintures.

ARTICLE 5. PRESTATION.

Cet article décrit ce que la maîtrise d'ouvrage attend de la maîtrise d'œuvre à chaque phase.

Le descriptif présenté ci-dessous n'est pas exhaustif.

5.1 Phase Diagnostic

Objectifs :

- Etablir un état des lieux
- Fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique et architecturale et technique du bâti existant
- Etablir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération
- Déterminer la nécessité de recourir à la réalisation d'études préalables complémentaires.
- Proposer des scénarii de réhabilitation.

Le maître d'œuvre est chargé d'effectuer s'il y a lieu les relevés nécessaires. Il doit procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur.

Les études de diagnostic comprennent à la fois les descriptions techniques, l'état des lieux architectural.

Le maître d'œuvre conseillera au maître d'ouvrage les missions à confier au contrôleur technique.

Prestations à fournir

Le maître d'œuvre doit prévoir de consulter tous les techniciens nécessaires à la bonne exécution de l'opération.

Il doit remettre une estimation financière ayant pour objet de définir la faisabilité de l'opération.

La maîtrise d'ouvrage attends un état des lieux particulièrement détaillé sur les réseaux, le volet énergie, la terrasse et sur les planchers.

Cette mission pourra se traduire par la rédaction d'un programme fonctionnel (schéma fonctionnel ou/et organigramme).

5.2 Les études d'avant-projets

Les études d'avant projet, fondées sur la solution d'ensemble retenue et le programme précisé à l'issue du diagnostic approuvées par le maître d'ouvrage se composent d'une part des études d'avant-projet sommaire et d'autre part des études d'avant projet définitif.

5.2.1 Les études d'avant projet sommaire

Objectif :

- Préciser la composition générale en plan et en volume.
- Apprécier les volumes intérieurs et l'aspect de l'ouvrage, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement

- Proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi que les performances techniques à atteindre
- De préciser le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux et le découpage éventuel en tranches fonctionnelles
- D'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

L'avant projet sommaire complète le Diagnostic. Il inclut un complément au programme notamment pour la définition des performances techniques à atteindre. Le maître d'œuvre établit l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

Prestations à fournir :

Préciser la composition en plan et en volume :

- Plan d'ensemble 1/200
- Plan des niveaux 1/200
- Coupes principales 1/200
- Façades principales 1/200
- Plans des détails significatifs 1/100

Notice explicative, descriptive, estimative :

- Compatibilité avec le programme, site, réglementation
- Contrôle des relations fonctionnelles des éléments et des surfaces
- Description des volumes intérieurs et aspect extérieur, traitement des abords
- Dispositions et performances techniques
- Calendrier d'exécution et tranches fonctionnelles
- Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux

5.2.2 Les études d'avant projet définitif

Objectif :

- Vérifier le respect des différentes réglementations
- Déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme
- Arrêter en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect
- Définir les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques
- Justifier les solutions techniques retenues
- Etablir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés
- Permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance.

Les études d'avant projet définitif comprennent l'établissement des dossiers de consultation et de Déclaration Préalable et autres autorisations administratives ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leurs instructions.

Le maître d'œuvre établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux.

Prestations à fournir :

Le niveau de définition correspond à des documents graphiques établis au 1/100 avec certains détails au 1/50.

Vérifier le respect des diverses réglementations :

- Etablir les plans cotés de l'ouvrage, son aspect
- Plans d'ensemble 1/100
- Plans de tous les niveaux 1/100
- Coupes, façades 1/100
- Détails significatifs 1/50
- Pré dimensionnement des structures et fondations 1/100

Notice explicative, descriptive surfaces détaillées

- Justification de la solution
- Définition des matériaux
- Principes constructifs
- Solutions choisies pour les équipements
- Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposé en lots séparés.

Le maître d'œuvre établit les documents graphiques et pièces écrites nécessaires à la constitution du dossier de dépôt de la déclaration préalable.

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif, il assiste le maître d'ouvrage dans ses rapports avec l'Administration.

Les éléments constitutifs du dossier de consultation des entreprises sont rédigés sur la base des dispositions arrêtées lors des études définitives.

5.3 Les études de projet :

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

Objectif :

- Préciser par des plans, coupes, 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 techniques
- Préciser 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 nécessaire à la compréhension du projet
- D'établir un coût prévisionnel des travaux décomposé par corps d'état sur la base d'un métré
- De permettre au maître d'ouvrage au regard de cette évaluation d'arrêter le coût prévisionnel de la réalisation de l'ouvrage et par ailleurs d'estimer les coûts de son exploitation
- De déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage

Les études de projet finalisent la conception générale du projet, le développement technique étant réalisé dans les études d'exécution. Elles contiennent donc :

- Les caractéristiques fonctionnelles, dimensionnelles et de positionnement, le choix des matériaux et équipements ainsi que les limites de prestation
- Les descriptifs des ouvrages et les devis quantitatifs
- Des plans « guide » suffisamment précis pour permettre à l'entreprise de faire son prix sans études complémentaires

- Les études techniques comprennent les pré études nécessaires à l'établissement des plans de synthèse destinées à résoudre l'essentiel des problèmes de coordination en amont. Elles demandent donc des pré calculs et mises au point pour le pré dimensionnement des structures, fluides, éléments de façades, etc., ...

Prestations à fournir

Dossier de conception générale :

- Plans de tous les niveaux 1/50
- Façades et coupes 1/50
- Schémas fonctionnels selon une échelle appropriée
- Plans de repérage selon une échelle appropriée

Dossier détaillé :

- Détails significatifs de conception architecturale 1/20 à 1/2
- Implantations des équipements
- Eléments de structure 1/50
- Eléments techniques 1/50
- Tracés des fluides
- Devis descriptif des ouvrages tous corps d'état
- Coût prévisionnel des travaux par corps d'état
- Délai global de réalisation de l'ouvrage

5.4 Assistance pour la passation des contrats de travaux

Objectif :

- Préparer la consultation des entreprises de manière telle que celles-ci puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué de pièces administratives et techniques.

- Préparer la sélection des candidats
- Analyser les offres des entreprises, les variantes éventuelles
- Analyser les méthodes ou solutions techniques en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs, contradictions normalement décelables par un homme de l'art. La partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux

- Préparer la mise au point des marchés.

Prestations à fournir

Le maître d'œuvre rassemble les éléments du projet nécessaire à la consultation, de façon à ce que les entreprises consultées soient en mesure d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres en toute connaissance de cause.

Il établit pour le compte du maître d'ouvrage le dossier de consultation, le règlement particulier de l'appel d'offres, les cahiers des clauses administratives particulières, les cahiers des clauses techniques particulières, le projet de contrat, les Actes d'Engagement, les Décompositions du Prix Global et Forfaitaire pour chaque lots, les Plans ...

- Préparation de l'appel d'offres le maître d'œuvre :
 - Prépare la sélection des candidats
 - *Analyse les candidatures*

- Constitue le dossier d'appel d'offres à partir du « Projet » y compris les pièces administratives : Règlement de Consultation, Cahier des Clauses Administratives Particulières, les Actes d'Engagements, les Cahier des Clauses Techniques Particulières pour chaque lots, la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire pour chaque lots, ainsi que les Plans....

- Répond aux demandes des entreprises pendant la période de l'appel d'offres
- Analyse des offres le maître d'œuvre :
- Assiste le maître d'ouvrage à l'ouverture des plis des entreprises
- Dépouille les offres
- Vérifie leur conformité au projet
- Réalise une analyse comparative et détaillée
- Etablit un rapport technique et financier
- Propose les mises au point nécessaires dans le respect de l'enveloppe financière et du programme retenus par le maître d'ouvrage.

5.5 Visa des études d'exécution et de synthèse

Pour ce projet les études d'exécution devront être intégralement réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre doit s'assurer que les documents établis respectent les dispositions du projet et il les examine en vue de délivrer son visa.

L'examen de la conformité du projet ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité. Le maître d'œuvre participe donc à la cellule de synthèse.

5.6 Direction de l'exécution des contrats de travaux

Objectif :

- S'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées
- S'assurer que les documents qui doivent être produits par l'entrepreneur, en application du contrat de travaux, ainsi que l'exécution des travaux sont conformes aux contrats conclus et ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelables par un homme de l'art.
- Délivrer tous les ordres de service, établir tous les procès verbaux nécessaires, procéder aux constats contradictoires et organiser et diriger les réunions de chantier.
- Informer systématiquement le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et des prévisions des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables.
- De vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avance présentées par l'entrepreneur, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final, d'établir le décompte général.
- Donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours de réalisation des travaux et sur le décompte général.
- Assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux. Il rédige et instruit les mémoires de réclamation.

Prestations à fournir

- Direction de chantier :
- Organisation et direction des réunions de chantier
- Rédaction et diffusion des comptes-rendus de chantier
- Contrôle de l'exécution des travaux

- Information du maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et des prévisions de travaux, indications des évolutions
- Etablissement des ordres de services et procès verbaux
- Vérification des comptes :
 - Vérifier les situations mensuelles de l'entreprise, établissement des propositions de paiement
 - Proposition au maître d'ouvrage des demandes de travaux supplémentaires et rédaction des avenants aux contrats de travaux
 - Vérifier les mémoires définitifs des travaux des entreprises, proposition de paiement pour solde
 - Etablir le décompte général définitif
 - Instruire les mémoires en réclamation des entreprises et assister le maître d'ouvrage pour régler les litiges

5.7 Assistance aux opérations de réception

Objectif :

- Organiser les opérations préalables à la réception des travaux
- Assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée
- Procéder à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage
- Constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaire à leur exploitation à partir des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs.

Prestations à fournir :

- Assistance du maître d'ouvrage pour la réception :
 - Organisation de l'inspection des travaux en vue de la réception
 - Rédaction des procès verbaux et liste des réserves éventuelles
 - Suivi du déroulement des reprises et constatation de la levée des réserves à la date prévue, et en présence du maître d'ouvrage
 - Assistance au maître d'ouvrage pendant le période de parfait achèvement en tant que conseil pour les désordres pouvant survenir.

● Dossier des ouvrages exécutés :

Le maître d'œuvre s'assure que l'ensemble des plans est conforme à la réalisation, et fait procéder aux modifications qui s'imposent.

Il collecte l'ensemble des plans et schémas techniques conformes à la réalisation, rassemble les manuels d'équipement et les notices de fonctionnement permettant la maintenance, collecte les PV d'essais et transmet le tout au maître d'ouvrage.

5.8 Ordonnancement coordination et pilotage du chantier

Objectif :

- Analyser les tâches portant sur les études d'exécution et les travaux,
- Déterminer leurs enchaînements
- Harmoniser dans le temps et dans l'espace les actions des intervenants au stade des travaux,
- Mettre en application les mesures d'organisation jusqu'à la levée des réserves.

- Proposer les mesures visant au respect des délais d'exécution des travaux (pénalités),

Prestations à fournir :

- Etudes préliminaires :
 - Organigramme de tous les intervenants
 - Mise au point du processus de diffusion des informations et de circulation des documents
 - Inventaire des contraintes et des formalités
 - Examen détaillé des documents contractuels.
- Préparation de chantier :
 - Organisation du chantier avec les entreprises
 - Mise au point des relations interentreprises
 - Coordination des actions d'hygiène et de sécurité sur le chantier
 - Planification et coordination temporelle des études d'exécution
 - Elaboration du calendrier général d'exécution des travaux
 - Edition des diagrammes détaillés à barres
- Exécution des travaux :
 - Organisation générale et vie commune (liaison MO, Moe, ...)
 - Contrôle des délais et tenue à jour des relevés d'intempéries et de l'état des effectifs
 - Constat des retards et propositions de pénalités
 - Calage des calendriers
 - Organisation des visites de fin de phases
 - Préparation et coordination des réunions interentreprises
 - Rédaction et diffusion des comptes rendus OPC
- Réception :
 - Planification des essais et réception techniques collecte des PV
 - Assistance au maître d'œuvre pour les visites préparatoires à la réception
 - Rédaction et diffusion des observations et du suivi des remarques
 - Présence aux opérations de réception
 - Organisation animation et contrôle de l'exécution des levées des réserves
 - Rapport de fin de chantier
 - Proposition pour l'imputation des retards,

« *Lu et approuvé* »

Fait à....., le.....
en un seul original,

LE(S) CONTRACTANT(S),
(Cachet et signature)