

Commune de Raimbeaucourt

Construction d'un lieu multi-accueil

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Cahier des charges

1. Contexte/ Situation actuelle/ Définition des besoins

La commune de Raimbeaucourt met à disposition des associations de la commune des locaux situés au centre Jacques Brel. Ces locaux sont vétustes, ne sont plus aux normes de sécurité, d'accessibilité et sont très énergivores : pour une année, la dépense énergétique s'élève à 21 000 €. De plus, le centre Jacques Brel accueille également le service technique de la commune avec des conditions de travail inadaptées. La délocalisation des associations du centre Jacques Brel permettra de le déconstruire.

La municipalité souhaite construire un nouvel équipement public au sein de la future extension urbaine de la commune : bâtiment fonctionnel devant permettre une évolution pour les besoins futurs, pour :

- le périscolaire :
 - ↳ la restauration scolaire : le bâtiment existant ne répond plus aux besoins actuels et besoins futurs. Il est très énergivore, mal isolé et présente des problèmes d'acoustique. A noter : les repas sont confectionnés par un prestataire et livrés sur le site (livraison froide).
 - ↳ Les activités pédagogiques périscolaires : activités diverses, ateliers,...
- l'extrascolaire : les accueils collectifs de mineurs,
- les associations qui peuvent avoir besoin de locaux polyvalents pour des réunions, assemblées générales ou autres et/ou de locaux spécifiques liés à leur activité sportive, caritative, culturelle,...
- la bibliothèque et le cyber centre qui doivent être déplacés. Les locaux actuels sont vieillissants, très énergivores et ne sont plus aux normes de sécurité et d'accessibilité. Après la délocalisation, l'immeuble existant sera mis en vente.

Le bâtiment devra prévoir les locaux techniques, sanitaires, etc., les espaces de circulation.

2. Maîtrise d'ouvrage du projet

La maîtrise d'ouvrage de cette étude est assurée par la commune de Raimbeaucourt, représentée par son Maire, Monsieur Alain Mension.

Le Département du Nord sera sollicité pour un accompagnement technique et financier sous la forme de subventions.

La commune apportera au mandataire tous les documents et informations susceptibles de l'aider dans sa mission (plans, photographies, cartes, archives, plan local d'urbanisme, plans de cadastre, etc.).

- **Pilotage du projet**

Un comité de pilotage chargé du suivi de cette étude sera constitué à l'initiative de la commune.

Les modalités pratiques d'organisation et de déroulement de la future mission (notamment en ce qui concerne les documents et les études disponibles, la composition précise du comité de pilotage, les délais, le rythme des réunions de travail et celles du comité de pilotage) seront discutées lors d'une réunion préliminaire rassemblant, outre le maître d'ouvrage et le mandataire choisi, des représentants des partenaires privilégiés de la commune.

Afin de permettre un meilleur suivi du déroulement de l'étude par le maître d'ouvrage et par ses différents partenaires, des rendus intermédiaires sous format PDF seront formalisés par le mandataire à chacune des phases constituant la mission. Ils seront remis notamment au maître d'ouvrage et au Département. De même, le bureau d'études rédigera un compte rendu de chaque réunion du comité de pilotage qu'il adressera à chacun de ses membres sous format PDF.

A l'issue des réflexions, le programme fonctionnel, architectural, technique et environnemental qui sera élaboré devra faire l'objet d'une validation de la part de la maîtrise d'ouvrage sous la forme d'une délibération du Conseil Municipal.

3. Objet de la consultation

La mission consiste en la réalisation d'une mission d'**assistance à maître d'ouvrage** pour la programmation, la conception, la réalisation et le suivi du chantier de son projet dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Ainsi, l'équipe mandataire interviendra tout au long de la réalisation du projet de la programmation, la conception jusqu'à la réalisation en travaillant à la mise en œuvre des exigences fixées en interaction avec les différents intervenants du projet.

Elle assistera le maître d'ouvrage pour définir des objectifs à atteindre et mettre en place des outils permettant de mesurer le niveau atteint pour chacune des 14 cibles que compte la démarche Haute Qualité Environnementale.

L'équipe mandataire sera également chargée d'élaborer un programme fonctionnel, architectural, technique et environnemental et veillera à la cohérence de ses prescriptions avec les cibles environnementales de l'opération.

Elle établira de même la liste des documents que devront fournir les divers intervenants et soumissionnaires permettant de juger de la mise en pratique des cibles.

Tout au long de l'élaboration du projet, elle s'assurera également de la mise en place d'indicateurs (consommations...) permettant le **suivi et l'évaluation ultérieure des performances environnementales du bâtiment**. En effet, le maître d'ouvrage, à l'issue de quelques années de

fonctionnement du bâtiment, se réserve la possibilité de réaliser une mission d'évaluation au regard des objectifs définis dans le projet.

De plus, son rôle sera d'informer et de sensibiliser, en accord avec le maître d'ouvrage, chaque acteur (MOE, entreprises, usagers, ...) du projet au concept HQE et à intégrer la démarche HQE dans l'exercice de ses responsabilités.

*L'équipe mandataire assurera également une **mission de conduite d'opération**, au sens de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, et définie à l'article ci-après dans le cadre de la réalisation de cette opération.*

Les prestations proposées par le candidat doivent porter sur l'ensemble des opérations.

La mission se décompose en 3 tranches :

- une tranche ferme correspondant à la conception du projet : phase 1 à phase 5 (D.C.E.)
- une tranche optionnelle 1 correspondant à la réalisation du projet : phase 6
- une tranche optionnelle 2 correspondant à la mission de conduite d'opération.

Les candidats devront chiffrer l'intégralité de leur proposition et détailler le coût par tranche et par phases.

Éléments de la mission d'assistance à Maîtrise d'ouvrage HQE

Phase 1 : Phase de diagnostics

La première étape, fondamentale dans la conception d'un projet de construction, consiste en la réalisation d'un diagnostic comprenant :

Une analyse environnementale du site : Contexte urbain et patrimonial, données environnementales (sol, exposition, vents dominants, données hydro géologiques, nuisances acoustiques et visuelles...), intégration du futur projet au contexte urbain (accessibilité du site, documents d'urbanisme en vigueur...).

Une étude topographique et une étude de sol complémentaire (perméabilité...) seront prévues et intégrées à la présente étude.

La définition des besoins des usagers et des objectifs du maître d'ouvrage

Des entretiens et des réunions de concertation avec les élus et les différents usagers (associations, personnel, public,...) permettront au mandataire d'identifier les besoins et souhaits à satisfaire en terme spatial, fonctionnel et qualitatif.

Il s'agira, par exemple, de préciser ou de compléter certains souhaits, de préciser les activités possibles, les besoins actuels et futurs ainsi que les différentes contraintes de fonctionnement : accès, temps et modes d'occupation des locaux, mise en cohérence avec le site environnant, etc.

D'une façon générale, tout au long du projet, des allers-retours entre l'A.M.O. et les différents acteurs du projet seront nécessaires, de façon à établir un dialogue constructif et une bonne compréhension mutuelle du fonctionnement futur du lieu : polyvalence des espaces et optimisation des temps d'occupation des locaux, en particulier.

Éléments de programme et objectifs de la commune

Les attentes de la maîtrise d'ouvrage, en matière de développement durable :

Un certain nombre d'objectifs paraissent incontournables à la maîtrise d'ouvrage, en référence aux 14 cibles que compte le référentiel HQE :

- *une enveloppe efficace et réduire les consommations énergétiques ;*
- *mise en place des énergies renouvelables ;*
- *garantir la pérennité du bâti et limiter la maintenance ;*
- *confort des usagers en hiver et été ;*

Le projet devra réduire au maximum ses impacts sur l'environnement.

Un des premiers moyens d'économiser de l'énergie est d'en limiter au maximum la consommation.

A ce titre, les enjeux de l'implantation du projet dans son site et du choix des matériaux semblent particulièrement importants.

Les cibles devront donc être appréhendées dans une certaine chronologie, en respectant l'ordre des 4 familles du référentiel HQE :

Pour préparer au mieux la maîtrise d'ouvrage à l'élaboration de son projet, l'A.M.O. aura la charge de présenter des explications pédagogiques et illustrées dans les domaines suivants :

- liens entre le projet et son territoire ;
- prise en compte des handicaps ;
- enjeux de la perméabilité des sols (infiltration des eaux pluviales, intérêts offerts par leur récupération, etc.) ;
- polyvalence des espaces à rechercher le cas échéant, afin de minimiser l'impact foncier et financier du projet ;
- éco matériaux (matériaux recyclés ou recyclables, impacts sur la santé, transport, cycle de vie, etc.) ;
- possibilités offertes par les énergies renouvelables (E.N.R.) ;
- prise en compte de l'évolution des normes et des solutions innovantes en matière d'efficacité énergétique (explication du coût global, préparation de l'étude thermodynamique, etc.) ;
- importance du facteur de lumière du jour (F.L.J.) ;
- choix constructifs adaptés au temps et aux modes d'occupation des locaux.

Ces aspects feront l'objet de précisions en ce qui concerne les aspects suivants : consommations, émissions de gaz à effet de serre, rendement, investissement, contrats de maintenance, etc.

A ce titre, les grands principes de la Réglementation Thermique en vigueur (R.T. 2012) et les postes de consommations énergétiques d'un bâtiment seront explicités dans le détail.

Phase 2 : Élaboration du programme fonctionnel, architectural, technique et environnemental

Programme fonctionnel

- détermination des besoins techniques du bâtiment (exigences réglementaires...),
- définition des surfaces nécessaires : mutualisées et/ou dédiées,
- articulation entre les espaces,
- fonctionnalité entre les espaces.

Conception architecturale générale

- la commune souhaite la construction d'un bâtiment compact organisé sur deux niveaux.

Le programme HQE en cohérence avec ces exigences selon la méthode suivante :

- détermination des impacts environnementaux du projet,
- détermination avec le maître d'ouvrage des cibles HQE à traiter,
- hiérarchisation des cibles,
- fixation des objectifs à atteindre pour chacune des cibles tant au niveau qualitatif que quantitatif.

Cette étape aboutira à un cahier d'objectifs HQE, reprenant les 14 cibles de la HQE et précisant pour chaque cible, le niveau de performance souhaitée par le maître d'ouvrage, sur proposition argumentée du mandataire de l'étude, en partenariat avec le comité de pilotage de l'étude.

L'approche environnementale doit intégrer l'ensemble des phases du cycle de vie d'une construction en prenant en compte à la fois l'investissement et la vie du bâtiment : exploitation, entretien, maintenance et déconstruction.

Afin que le maître d'ouvrage puisse établir un choix raisonné, cohérent avec ses préoccupations et son budget, plusieurs scénarios chiffrés (deux ou trois) de programme avec leurs avantages et inconvénients seront présentés au comité de pilotage, sur les trois critères : adéquation aux besoins, performances environnementales et coût global (investissement et fonctionnement).

L'A.M.O. devra tout au long de l'étude veiller à la cohérence du projet avec l'enveloppe financière que la commune doit réserver à l'équipement.

Le programme technique détaillé comprenant le volet HQE :

Sur la base du scénario choisi, et après validation, il s'agira alors d'aboutir à **un programme chiffré détaillé de réalisation** destiné à la maîtrise d'œuvre confirmant pour le projet municipal :

- la nature précise des travaux à entreprendre ;

- une synthèse regroupant les priorités du maître d'ouvrage ainsi qu'une analyse des potentialités du site ;
- l'affectation future des bâtiments, basée sur un organigramme et accompagnée du détail des surfaces nécessaires aux activités et étayée d'un plan sommaire par niveau au 1/200^{ème} pour les parties réhabilitées et/ou restructurées ;
- le coût des travaux à réaliser, basé sur une estimation par grands postes de travaux ;
- une note de synthèse fixant les exigences environnementales et les cibles correspondantes, complétées par une évaluation de leur impact économique.

Ce programme détaillé sera illustré par un schéma général confirmant l'implantation souhaitable des activités (organigramme), la surface utile et la destination des futurs locaux, la nature des travaux à entreprendre.

Les futurs concepteur et maître d'œuvre du projet recevront un document unique, homogène et cohérent listant l'ensemble des intentions du maître d'ouvrage.

Phase 3 : Assistance à la sélection de la maîtrise d'œuvre

L'équipe mandataire assistera le maître d'ouvrage tout au long de la phase de sélection du maître d'œuvre du projet.

Ainsi, l'équipe mandataire préparera le dossier de consultation pour la sélection de la maîtrise d'œuvre afin d'assurer la bonne tenue de sa mission dans les phases ultérieures (phases 4 et 5 et phase 6 de façon optionnelle). Elle précisera ainsi les conditions de transmission des documents d'étapes (ESQ, APS,...) et de validation des éventuelles modifications en phase chantier.

- participation à la définition des compétences attendues de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- assistance au montage du dossier de consultation et mise au point d'une grille d'analyse des projets sur les aspects HQE,
- analyse des compétences et de l'expérience des candidats ou de leur implication dans la démarche HQE,
- examen des différentes propositions de maîtrise d'œuvre,
- participation à l'éventuelle audition des candidats,
- sensibilisation de la commission d'appels d'offre, du jury ou de toutes instances assurant la sélection des candidats sur les aspects liés à la démarche HQE,
- établissement d'un rapport faisant état des conclusions de l'examen des projets.

Il s'agit de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant les compétences suivantes : architecte, bureau d'études techniques spécialisé en HQE (*génie civil et hydraulique, thermique, fluides, connaissance des éco-matériaux, etc.*), suivi des travaux (*construction, voirie et réseaux divers, concessionnaires*) pour la construction du projet.

Cette équipe de conception sera chargée d'établir plusieurs scénarios (deux ou trois) d'implantation du projet dans la parcelle, pour une solution validée par la maîtrise d'ouvrage, à partir de l'exposé des atouts et contraintes de chaque projet.

➔ Le programme sera transmis à chaque équipe de maîtrise d'œuvre autorisée à remettre l'offre.

Phase 4 : Assistance pendant la conception du projet

L'équipe mandataire interviendra en assistance à toutes phases de conception : ESQ, APS, APD, PRO,...

- Vérification de l'intégration des orientations HQE

Tout au long de l'évolution du projet architectural, l'équipe mandataire détaillera les exigences HQE, suivra leur prise en compte, vérifiera et évaluera leur niveau de réalisation, leur comptabilité avec les autres critères (technique, coût, sécurité, etc.) du projet.

De même que pour les autres phases, elle définira les outils qui seront demandés au maître d'œuvre pour démontrer que les exigences HQE sont atteintes. En particulier, les coûts globaux investissement plus fonctionnement (incluant viabilisation, maintenance et entretien), annoncés en phase de conception seront confirmés par le maître d'œuvre et validés par l'A.M.O.

- rédaction d'un rapport à chaque étape faisant apparaître les préconisations et recommandations à prendre en compte par la MOE
- mise en place d'un tableau de bord suivi de projet
- vérification de la cohérence entre les solutions techniques proposées et le budget.

L'équipe mandataire travaillera également en collaboration avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, pour vérifier la réalisation des coûts d'objectifs en termes d'investissement et intégrer les coûts d'exploitation et de maintenance.

Des fiches de suivi seront proposées à la maîtrise d'ouvrage pour envisager et suivre le fonctionnement futur du projet. Le cas échéant, l'adaptabilité des bâtiments devra être considérée en tant que facteur de dépenses potentielles, au fil de l'évolution des usages.

- vérification des différents documents ou études demandés
- propositions au maître d'œuvre d'études complémentaires en cas de doute sur des solutions proposées
- élaboration d'une méthodologie (définition d'indicateurs...) permettant d'assurer le suivi et l'évaluation ultérieure du bâtiment au regard des ambitions des programmes.

Phase 5 : Assistance à la passation des contrats de travaux

L'équipe mandataire assistera le maître d'ouvrage lors de la phase de réalisation du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

A ce titre, ce dernier devra faire l'objet, après élaboration par l'équipe de maîtrise d'œuvre, d'une validation par l'équipe mandataire.

Elle veillera aussi au respect de la mise en pratique des cibles HQE. Pour ce faire, le mandataire vérifiera les clauses environnementales insérées dans les pièces techniques du DCE, rédigera une charte du chantier vert sur laquelle les entreprises devront s'engager et proposera au maître d'œuvre les critères de sélection spécifique à la HQE à intégrer dans le règlement de consultation.

Le mandataire de la présente étude assistera également la commune et l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la constitution des différents dossiers de demande de subvention à déposer auprès de l'Agence

De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), du Conseil Régional des Hauts de France, du Conseil Départemental du Nord, de l'Etat ainsi que pour l'animation du partenariat lié à la Haute Qualité Environnementale du projet.

Phase 6 : Assistance pendant le suivi du chantier et la réception (T01)

Durant la phase de mise en œuvre, l'équipe mandataire interviendra sur les points suivants :

- sensibilisation des entreprises titulaires du marché aux notions de HQE (matériaux, système constructifs...), en collaboration avec la maîtrise d'œuvre, à travers une réunion de chantier préalable.
- appui à la préparation et à la mise en place du chantier.

Elle travaillera ainsi en collaboration avec la personne en charge de l'Opération Pilotage Chantier (OPC) sur la conduite du chantier et l'organisation entre entreprises et sous-traitants pour garantir le respect des performances en matière de HQE (chantier vert...) et optimiser les coûts de construction.

- contrôle du respect du programme HQE par des visites régulières et inopinées sur le site
- rédaction de rapports périodiques sur le déroulement de chantier
- vérification des performances demandées
- établissement des réserves nécessaires
- rédaction d'un rapport complet à l'issue de la réalisation du bâtiment qui présentera dans le détail la façon dont les attentes en matière de Haute Qualité Environnementale ont été atteintes. Il précisera également les indicateurs mis en place pour assurer le suivi et l'évaluation du bâtiment.

La mission du prestataire comprendra également :

- la rédaction d'un volet HQE du programme d'exploitation afin de mettre en place une gestion pérenne
- l'information et la sensibilisation des utilisateurs au bon usage du bâtiment. Il conviendra ainsi, dans le rapport d'évaluation, de faire des propositions quant à la maintenance, l'entretien (nettoyage des locaux...) et le fonctionnement (comportement des usagers...) dans le respect des principes du développement durable.

Éléments de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage conduite d'opération (T02)

La mission de conduite d'opération du présent marché est une assistance générale à caractère administratif, financier, juridique et technique.

Elle comprend les phases techniques suivantes :

- *l'assistance pour l'élaboration du programme initial et définitif et pour le recadrage de l'enveloppe financière prévisionnelle,*
- *l'assistance en phase « conception »,*

- l'assistance en phase « travaux » et pour la réception des travaux,
- l'assistance pendant la garantie de parfait achèvement.

Pour l'ensemble des phases constituant la mission, elle comporte une assistance à la gestion du projet de construction du maître d'ouvrage avec notamment :

- la gestion des délais : élaboration, suivi et adaptation du planning prévisionnel,
- des revues de projet : points d'étapes, points de validation,
- la gestion des coûts : élaboration, suivi et adaptation de l'enveloppe prévisionnelle,
- l'organisation des consultations annexes (géomètre, acoustique, maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, missions SPS...)
- le suivi des marchés publics afférents à l'opération (rédaction des avenants, vérification des pièces, etc...).

Le titulaire désignera nominativement dès la notification du marché, un chef de projet de conduite d'opération chargé de l'exécution de la mission.

La mission du conducteur d'opération s'achève à la plus tardive des dates suivantes :

- l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement ;
- la levée de la dernière réserve.

L'achèvement de la mission fait l'objet d'une décision établie par le pouvoir adjudicateur sur la demande du conducteur d'opération. Si cette décision n'est pas notifiée au titulaire dans les deux mois suivant la demande du conducteur d'opération, la mission est considérée achevée à compter de l'expiration de ce dernier délai.

4. Conditions de réalisation de l'étude

Démarrage et délais de réalisation

Il est demandé à l'assistant à la maîtrise d'ouvrage, mandataire de la présente étude, de préciser, dans sa proposition de mission, un calendrier prévisionnel de réalisation en détaillant la durée des phases sachant que le concours devra être lancé dès le mois de mars 2017. Le calendrier proposé par l'AMO sera contractualisé.

Modalités pratiques d'organisation de l'étude

Les modalités pratiques d'organisation et de déroulement de la future étude (notamment en ce qui concerne les documents et les études disponibles, la composition précise du comité de pilotage, les délais de l'étude, le rythme des réunions de travail et celles du comité de pilotage) seront discutées lors d'une **réunion préliminaire** rassemblant, outre le maître d'ouvrage, le mandataire choisi et des représentants des partenaires privilégiés de la commune.

Néanmoins, afin de permettre un meilleur suivi du déroulement de l'étude par le maître d'ouvrage et par ses différents partenaires, l'ensemble des rendus intermédiaires, des comptes-rendus des réunions du comité de pilotage ainsi que des comptes-rendus des réunions de chantier seront remis

au maître d'ouvrage et au Conseil Départemental du Nord ainsi qu'à chaque partenaire présent sous format PDF.

Ces comptes-rendus mentionneront les noms des personnes présentes, le relevé des décisions du comité de pilotage, la liste des actions à entreprendre, les documents remis ainsi que la date de la réunion suivante et son ordre du jour.

L'ensemble des comptes-rendus de réunion tout au long de la conception et la réalisation du bâtiment fera l'objet d'une validation de fait à l'issue d'un délai de 7 jours ouvrables.

La concertation, l'information et la sensibilisation du public

C'est un aspect essentiel de la démarche.

En dehors des entretiens et des réunions de concertation avec les élus et les différents utilisateurs, cette information se fera sous la forme de réunions publiques ou tout autre moyen qui seront à valider par le maître d'ouvrage.

Il est également important qu'une concertation soit organisée pour une prise de conscience de l'intérêt de la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Dans ce but, des documents d'information facilement reproductibles et diffusables pourront être produits à destination du grand public.

En fonction des attentes de la commune (à préciser), le mandataire précisera dans sa proposition de mission les moyens qu'il propose de mettre à la disposition de l'équipe municipale pour mener à bien la démarche de concertation. Cet aspect de la démarche fera l'objet de précisions dans le chiffrage détaillé.

5. Coût prévisionnel des travaux

La commune n'a pas défini d'enveloppe prévisionnelle car elle dépend de la définition du programme de l'équipement qui est à monter dans le cadre de cette étude.

Ce montant devra correspondre au coût total de l'opération, et comprendre les honoraires et l'aménagement des abords immédiats. Il sera défini et affiné tout au long de l'élaboration du programme fonctionnel, architectural, technique et environnemental.

L'enveloppe de l'étude disponible sera examinée et réévaluée si nécessaire. Le mandataire précisera notamment l'impact économique des objectifs HQE vis-à-vis de l'enveloppe financière de l'opération.

