MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR : REHABILITATION ET AMENAGEMENT DU CHATEAU DE MONT

CAHIER DES CHARGES

REMISE DES OFFRES : 01 JUILLET 2021 à 10H00

Maîtrise d'ouvrage :
Mairie de MONT
20 Rue du Vieux Mont
64 300 MONT

Version 03 Juin 2021

SOMMAIRE

1. Objet du marché……..03

2. Réhabilitation et Aménagement du Château de MONT……..03
2.1. Contexte.....03
2.2. Présentation du site 04
2.5 Objectifs……05

3. Organisation Générale ……..06

4. Phase Etat des Lieux et Etude de faisabilité ……07

5. Programme Architectural, Fonctionnel, Technique Détaillé……09
5.1. Présentation Globale……09
5.2. Programme Architectural et fonctionnel……09
5.3. Programme Technique Détaillé……09

6. Suivi d'Appel d'Offres Maîtrise d'œuvre……11
6.1. Assistance apportée au Maître d'Ouvrage pour la consultation……11
6.2. Assistance apportée au Maître d'Ouvrage pour l'analyse des offres……11

7.Suivi de Projet : Tranches Optionnelles……13
4.1. OPTION 1 : Assistance APS……13
4.2 OPTION 2 : Assistance APD……13
4.3 OPTION 3 : Le suivi du DCE……13
4.4 OPTION 4 : Le suivi de Chantier……14

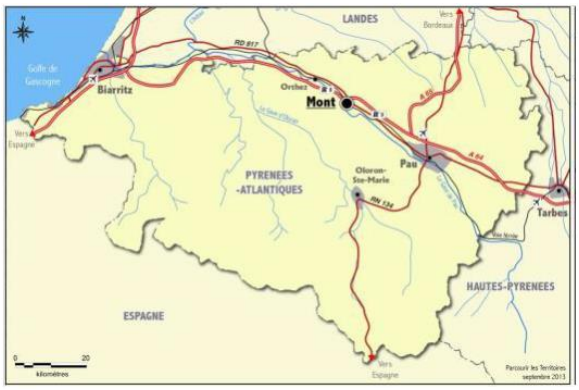
1.Objet du marché

Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la Réhabilitation et Aménagement du Château de Mont en vue de la création d'un Tiers Lieux.
L'Ouvrage à réaliser appartient à la catégorie d'ouvrages réhabilitation/Aménagement de bâtiments.

2.Réhabilitation et Aménagement du château de MONT la commune de MONT :

2.1 Contexte :

Mont est une Commune des Pyrénées Atlantiques de 1186 habitants, elle se situe au milieu de l'axe Bayonne – Pau, au cœur du bassin industriel du bassin de Lacq.



Née de la fusion par association en 1972, la commune de Mont regroupe 4 villages (Mont-Arance-Gouze-Lendresse).

Forte de son tissu associatif et son histoire, la commune de 1186 habitants offre à ses administrés et au bassin de vie des équipements municipaux structurants.

2.2 Présentation du site :

La Mairie de Mont est propriétaire d'un Château et de son parc, situés au cœur du bourg de Mont(64300).
La surface totale du bâtiment est de de 1100 m² et son parc de 13 ha.

Ce château a connu des histoires bien différentes les unes des autres. D'abord, fief d'une grande famille terrienne, il devient avec l'avènement du bassin industriel, le haut lieu de réception des industriels de l'époque. C'est le temps des réceptions de chefs d'Etat africains, de la venue de Nikita Khrouchtchev. Mais la fusion avec Total scelle le sort du lieu, vendu à des investisseurs étrangers sans projet pérenne ! C'est l'abandon puis l'incendie. Aujourd'hui, c'est un véritable moment de renaissance qui se propose pour ce lieu.

Plus qu'un patrimoine, le château de Mont est un lieu familier, qui existe dans la conscience collective de l'histoire du Bassin de Lacq. C'est un lieu qui symbolise la réussite industrielle du territoire. Alors que ce dernier est en pleine transformation, ce lieu de patrimoine peut devenir pleinement acteur de ce changement. Les grands enjeux climatiques, écologiques mais aussi économiques et sociaux qui caractérisent le 21ème siècle imposent des mutations, un changement de paradigme. Et la période liée au coronavirus pousse également à une vision nouvelle notamment dans le monde du travail avec des manières différentes de travailler : télétravail, coworking… D'autant que le monde rural va avoir besoin de décentraliser les lieux d'activités et de travail pour rapprocher les services de ses habitants.

Du côté du territoire, un certain nombre d'équipements sont issus de son contexte économique riche : pépinières d'entreprises gérées par la collectivité, sites de recherche et

développement de groupes industriels ainsi qu'un lieu de développement de start-ups avec Chemstart'up. La création d'un tiers lieu viendrait compléter ce maillage de services en apportant un nouvel élément, différent et complémentaire.

Du côté des habitants, le château et son parc sont situés en plein cœur du village. Entre lieu de mémoire pour les anciens employés d'Elf et les autres habitants qui n'ont connu le bâtiment que depuis son enceinte lointaine, l'enjeu est ici de se réapproprier l'endroit et d'y créer une culture commune. Le château peut ainsi devenir un lieu d'effervescence des idées pour le territoire.

La Commune a fait le choix de proposer à un porteur de projet de participer à la réhabilitation patrimoniale (patrimoine immatériel) pour préfigurer la création d'un tiers-lieu afin de redynamiser et apporter de nouveaux services à l'ensemble des acteurs du territoire et au-delà du territoire, tous projets s'inscrivant dans l'identité du lieu. La Commune souhaite réhabiliter son emblématique château et son parc.

2.3 Objectifs :

1- ***Réaliser des installations répondant aux attentes de l'exploitation du site sous la forme d'un Tiers Lieux en favorisant la modularité et l'adaptabilité.***
De ce fait, nous souhaitons avoir une réflexion et un accompagnement sur la gestion des flux dans les espaces de la nouvelle structure.
Nous souhaitons aussi prendre en compte les besoins de gestion (locaux techniques, locaux de rangement, les systèmes d'accès, les accès pour la maintenance…).
Nous souhaitons aussi étudier la solution de production électrique ou énergétique pour cette réalisation.

2- ***Réhabiliter le lieu en répondant aux exigences d'accessibilité et de sécurité***
Nous souhaitons que ce lieu soit mis aux normes pour une exploitation optimale.

3- ***Le prestataire devra, en prenant en compte les besoins fonctionnels étudier et vérifier la faisabilité du projet.***
Il interviendra lors des réunions avec les élus relatives à ses missions comprenant des représentants des différentes entités concernées par le projet et rédigera les comptes rendus.
Il présentera également les résultats des études aux élus et référent marché en charge du dossier.
A l'issue des études de faisabilité, un phasage financier et fonctionnel devra être proposé reprenant les différentes phases de l'opération.

3 ORGANISATION GENERALE :

La mission confiée à l'AMO consiste en tranches fermes appelée ci-après TF1,TF2,TF3,TF4 et quatre tranches optionnelles distinctes.
Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité de ne pas affermir les tranches optionnelles, cela même si le délai d'affermissement n'est pas échu.

L' interlocuteur de la Maîtrise d'Ouvrage sont organisés de la manière suivante :

- 1 référent du service Marché, conducteur d'opération, interlocuteur principal du prestataire ;

L'ensemble des réunions de travail (rendez-vous avec les utilisateurs, groupes de travails, élus, etc.) se dérouleront dans les locaux de la Mairie de MONT ou sur site.
L'ensemble des frais de déplacement et logistiques nécessaires à la réalisation de la mission sont réputés inclus dans l'offre.

Pour chaque phase, deux réunions au minimum sont à prévoir :
- **une réunion intermédiaire pour présenter l'avancement du travail au;**
- **une réunion à la fin de chaque phase, lors de laquelle le prestataire présentera le rendu de son étude.**

La durée proposée par les candidats de la mission, de chacune des tranches sera appréciée dans les critères des choix.
Il est à noter que les allers/retours entre le prestataire et la maîtrise d'ouvrage nécessaires à la mise au point des documents sont à indiquer pour mémoire afin d'évaluer un planning prévisionnel global.
Les conditions d'exécution des missions de programmation sont assujetties au CCAP-PI ou au RC.

4 - PHASE ETAT DES LIEUX TECHNIQUE ET ETUDE DE FAISABILITE:

L'objectif de cette phase est de collecter l'ensemble des informations utiles à partir des éléments existants. Le maître d'ouvrage réunit et met à disposition du titulaire l'ensemble des informations, données ainsi que les éventuelles études existantes.
Le titulaire devra :

- Etablir un état des lieux: atouts, inconvénients, conditions d'accès, études des servitudes, parking existant …..;
- Le cas échéant, analyser le site du projet, son positionnement, son état et son occupation projetée ; réaliser une première étude de capacité du site ;
- Identifier les implications fonctionnelles, techniques et temporelles telles que les conditions d'accès, ;
- Vérifier les règlementations applicables au projet (urbanisme, servitudes, contraintes archéologiques, thermiques, ERP…) ;
- Echanger avec les utilisateurs : fonctionnement actuel, besoins fonctionnels, etc.
- Faire une estimation des charges de gestion

ETUDE DE FAISABILITE

Cette seconde phase est destinée :

1. à vérifier que le projet envisagé est réalisable, techniquement et économiquement.
2. d'étudier les scénarii possibles afin de les soumettre aux élus pour arbitrage en vue de la réalisation de la phase 3 (dossier expertise).

Il s'agira d'analyser la demande, de la clarifier et de la renseigner afin de mettre à disposition du Maître d'Ouvrage un dimensionnement du projet en surface, en contenu et en coût.
Cette analyse sera mise en perspective avec les résultats de la phase précédente « état des lieux » et doit permettre d'affirmer la viabilité du projet et de la décliner en autant de scénarii possibles.
Chaque scénario proposé par le missionnaire et retenu par les élus devra être décliné dans cette phase.

Le titulaire devra:

- Analyser l'adéquation du projet avec le terrain disponible (emprise et surface disponible, nombre de niveaux, prise en compte des règlementations en vigueur) ;
- Elaborer des scénarii de répartition spatiale en les représentant graphiquement et en tenant compte des nécessités fonctionnelles et techniques des fonctions implantées et en intégrant les possibilités d'évolutions futures ;
- Faire apparaitre les forces et les faiblesses des scenarii par rapport aux besoins exprimés pour permettre la décision du maître d'ouvrage.
- Vérifier l'adéquation des scénarii de projets avec l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux.
- Identifier des solutions techniques permettant d'atteindre les objectifs premiers définis

 Définition des besoins en termes d'exploitation et maintenance et estimation de leur coût annuel (charge humaine pour la gestion au quotidien comprise) ;

 Apporter au maître d'ouvrage une vision claire du terrain impacté par le projet

 Définir l'exigence opérationnelle en termes de calendrier (planning prévisionnel de l'opération), un éventuel phasage ;

 Etablir par scénario, le budget de l'opération toutes dépenses confondues et l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux.

<u>Les Livrables pour cette phase:</u>

Documents « état des lieux » en version papier et sous format informatique compatibles Microsoft Office Word et Excel et power point/PDF.
Réunions : trois réunions à minima sont à prévoir pour cette phase :
 Une réunion intermédiaire avec les élus pour présenter l'avancement du travail et intégrer les remarques.
 Une réunion en vue d'un arbitrage sur les usages possibles et leurs implications techniques sur les équipements (dont notamment la présence de chauffage, climatisation etc…).
 À la fin de la phase, les résultats de l'étude de faisabilité seront présentés aux élus . Le prestataire effectuera les mises au point nécessaires jusqu'à l'approbation du document par la maîtrise d'ouvrage.

<u>NB :</u> Si différentes solutions fonctionnelles sont envisageables, l'étude se limitera à trois scénarii d'organisation. Le programmiste présentera au maître d'ouvrage la synthèse de sa réflexion.
Les besoins exprimés, une fois validés, seront traduits par un document de synthèse présenté au maître d'ouvrage, qui sera à même de valider le scénario intégrant les données techniques, fonctionnelles et financières.
Cette synthèse constituera le document de base qui permettra de constituer un document d'aide à la décision à la Mairie de MONT d'arrêter et valider le projet.

5 - PROGRAMME ARCHITECTURAL,FONCTIONNEL,TECHNIQUE DETAILLE :

Sur la base de la préprogrammation, du scénario retenu par les élus le titulaire rédige le programme architectural, fonctionnel et technique détaillé (PTD) du projet dont le financement est assuré dans la Mairie de MONT. Ce document servira de base aux études réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il contient :

5.1 - Présentation globale :

 Une présentation générale : présentation de la maîtrise d'ouvrage, genèse et contexte du projet ;

 La présentation de l'opération : enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux, objectifs et enjeux pour le maître d'ouvrage, etc. ;

 Présentation du site du projet : positionnement, accès, caractéristiques, etc.

 Principaux enjeux architecturaux/techniques ;

5.2 - Programme architectural et fonctionnel :

 Le cas échéant, les orientations d'insertion dans le site, règles d'urbanisme, etc. ;

 Les caractéristiques et le fonctionnement des locaux restructurés ou nouvellement construits ;

 les schémas fonctionnels faisant apparaître les liaisons de proximité nécessaires ;

 la liste exhaustive des surfaces concernées : tableau des surfaces (SU/SDO) ;

 des fiches espace : pour chaque espace, une fiche décrivant précisément chaque pièce (fonction, dimensions, caractéristiques techniques : température, hauteur utile, charge au sol, équipements, etc.) :

5.3 - Programme Technique Détaillé :

 les objectifs en termes de performance énergétique du bâtiment, et des différentes autres options retenues si besoin ;

 les exigences et performances techniques : sécurité incendie, accessibilité, connexions numériques WIFI etc. ;

 Intégration des chartes techniques, prise en compte des Documents de Spécification et de Conception du Système - DSCS ;

 les conditions d'exploitation et de maintenance (y compris l'estimation des moyens humains et matériels nécessaires au fonctionnement de l'ouvrage et de sa gestion au quotidien (réservation de salles, CTB, etc…).

Indépendamment du PTD le titulaire établit :

 Le coût et calendrier prévisionnels d'opération détaillé par phases d'études et de travaux :

 L'estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle sur la durée de l'opération comprenant notamment des études pré-opérationnelles, des études de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS …. Des travaux, taxes, des frais financiers, équipements spécialisés, mobiliers, assurances dommage ouvrage, divers aléas...

 Il abordera également les dépenses et économies envisageables en termes de fonctionnement (coûts d'exploitation, d'entretien et de maintenance)

 L'estimation du calendrier prévisionnel de l'opération, comparatif en fonction du mode de mise en concurrence choisi (Concours, dialogue compétitif, Conception Réalisation Maintenance etc…)

 L'organisation de la maîtrise d'ouvrage et la gestion du projet :

 Les conditions de réussite de l'opération (maîtrise foncière, les autorisations nécessaires, délais administratifs, collaboration à obtenir...) et les risques de dysfonctionnement pouvant intervenir dans le processus de construction.

 La procédure de consultation des maîtres d'œuvre.

 Les études :

- La liste des études nécessaires,
- La liste des études complémentaires à réaliser,

 L'analyse en coût global décliné selon les différents niveaux de performance énergétique.

Les Livrables de cette phase :

Documents « PTD » en version papier et sous format informatique compatibles Microsoft Office (Word et Excel)...
Réunions : Pour cette phase, plusieurs réunions sont à prévoir : les rencontres avec les utilisateurs et les services compétents (techniques, logistiques, informatiques, etc.) nécessaires à l'élaboration du PTD, une réunion intermédiaire et de présentation finale. Le prestataire effectuera les mises au point demandées par la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la validation de celui-ci.

6 - SUIVI D'APPEL D'OFFRE MAITRISE D'ŒUVRE :

6.1 - Assistance apportée au Maître d'Ouvrage pour la consultation des concepteurs

Pour le mode de mise en concurrence choisi, le titulaire rédige les différentes pièces nécessaires à la consultation du Maître d'œuvre.

Le titulaire devra établir le Dossier de Consultation Concepteurs, les pièces marchés et la définition des critères d'attribution qui seront validés par le référent marché et les élus.

6.2 - Assistance apportée au Maître d'Ouvrage pour l'analyse lors de l'appel à candidatures

Phase 1: analyse des candidatures

- Analyse complète et comparative des candidatures selon les critères définis dans les pièces du marché ;
- Animation des réunions , présentation de la démarche de l'analyse ;
- Collecte, compilation des données et rédaction des rapports d'analyses ;
- Présence et animation du jury de sélection des candidatures.
- À l'issue du jury 1, visites du site avec les équipes de MOE retenues pour candidater ;
- Réponses aux questions posées ;

Phase 2 : analyse des offres

Lors de cette phase, le programmiste vérifiera l'adéquation des projets des maîtres d'œuvre avec le programme et les rendus et remarques des phases précédentes. Il sera notamment attentif aux éléments suivants :

- Respect des règlementations urbaines ;
- Respect des exigences fonctionnelles ;
- Respect des surfaces ;
- Respect de l'enveloppe budgétaire prévisionnelle allouée au projet ;
- Respect des objectifs de performance énergétique ;
- Respect du périmètre du projet ;
- Respect des préconisations techniques ;
- Respect des exigences d'exploitation (notamment en frais de gestion, et de maintenance) ;
- Respect des critères de développement durable.

Dans cette phase le programmiste aura pour mission de :

- Faire une Analyse complète et comparative des offres selon les critères définis dans les pièces du marché ;
- Présentation de la démarche d'analyse des offres;
- Collecte, compilation des données et rédaction des rapports d'analyses ;
- Présence et animation du jury de sélection du projet lauréat ;
- Assistance lors des éventuelles discussions et négociations avec le Maitre d'œuvre
- Assistance lors des éventuelles discussions et négociations avec le Maitre d'œuvre

Dans son rapport, le programmiste mettra en avant les évolutions majeures et leurs éventuelles conséquences (impacts).

Les livrables pour cette phase :

1. **Documents :** « Rapport d'analyse des offres » complet en version papier accompagné d'une présentation vidéo-projetable à destination du jury sous format informatique compatible Microsoft Office (Word et Excel et PowerPoint).
2. **Documents** « analyse des projets du concours » en version papier et sous format informatique compatibles Microsoft Office Word et Excel.
3. **Réunions :** le prestataire assurera les réunions nécessaires pour le choix du Maitre d'œuvre.
4. **Réunions :** Aide à la sélection du Maître d'Œuvre.

TRANCHES OPTIONNELLES

7 - SUIVI DE PROJET :

7.1 - Assistance APS/APD/PRO :

Le programmiste devra assister le Maître d'Ouvrage dans l'analyse de l'APS/APD/PRO au regard du cahier des charges et des souhaits de la collectivité.

7.2 - Assistance APD :

Le programmiste devra assister le Maître d'Ouvrage dans l'analyse de l'APD au regard du cahier des charges et des souhaits de la collectivité.

7.3 - Le suivi du DCE :

Le programmiste devra suivre l'élaboration du DCE afin qu'il soit en adéquation entre le niveau qualitatif du projet et la traduction en termes d'objectifs quantitatifs et qualitatifs dans les futures phases de réalisation.

Il sera important de voir la cohérence entre le cahier des charges remis aux entreprises et le projet élaboré lors des études de conception.

Il assistera le Maître d'Ouvrage pour que le DCE soit précis sur le plan technique, juridique et financier. Il collaborera avec le concepteur choisi.

Il conviendra de fixer les contraintes liées aux travaux au regard de l'installation du chantier, enchaînement et coordination des lots.

Les livrables pour cette phase :

Documents « analyse du projet APS du Maître d'œuvre » et en version papier et sous format informatique compatibles Microsoft Office Word et Excel.

Documents « analyse du projet DCE du Maître d'œuvre » et en version papier et sous format informatique compatibles Microsoft Office Word et Excel.

7.4 – Le Suivi de Chantier :

Le prestataire assurera une mission de conseil auprès du Maître d'Ouvrage durant les étapes clés du chantier et les opérations de réception.

Il accompagnera le Maître d'Ouvrage pour qu'il puisse suivre le chantier afin de vérifier la concordance entre les travaux réalisés et les éléments du DCE et de l'offre de l'entreprise retenue.

Le prestataire proposera des missions de suivi de chantier, de suivi des opérations de livraison et le suivi de la période de garantie de parfait achèvement.

Le prestataire accompagnera la Maitrise d'Ouvrage sur le plan administratif et juridique (Etablissement et vérifications des fiches de travaux modificatifs, des avenants…) et financier (analyse des états d'acomptes et application des révisions).

Les livrables pour cette phase :

1. **Documents** « Analyse et récapitulatif des réunions de chantier. Etat d'avancement et suivi du planning » et en version papier et sous format informatique compatibles Microsoft Office Word et Excel.
2. **Avenant :** « Analyse des FTM et établissement des avenants »
3. **Suivi Financier :** « Tableau de suivi financier et validation des états d'acompte avec intégration des indexations »
4. **Réunions :** le prestataire assurera une réunion mensuelle de Maîtrise d'ouvrage et établira un compte rendu.