
Commune de CYSOING

Mission de programmation et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement du Château de l'Abbaye en pôle hôtel de ville-médiathèque selon une démarche de Haute Qualité Environnementale



Ville de
CYSOING



Commune de Cysoing

Mission de Programmation et d'Assistance à Maîtrise d'Oeuvre et Maîtrise d'Ouvrage (AMO) – juin 2015

SOMMAIRE

CAHIER DES CHARGES

1. Contexte du projet
2. Maîtrise d'ouvrage du projet
3. Objet de la consultation
4. Eléments de mission
5. Conditions de réalisation de l'étude
6. Tableau de remise de l'offre

ANNEXES

1. Haute Qualité Environnementale
2. plan de la commune
3. plan site cadastral 1886
4. plan de situation
5. plan d'intérieur du château

CAHIER DES CHARGES

Contexte du projet

La commune de Cysoing, 4 824 habitants, souhaite lancer une réflexion sur l'**aménagement du Château de l'Abbaye en équipement public accueillant l'hôtel de ville et une médiathèque**. Le Château de l'Abbaye, situé 138 rue Aristide-Briand, dans le centre bourg à proximité de l'actuel hôtel de ville actuel, est un édifice qui témoigne du patrimoine remarquable de la commune ; **il est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis l'arrêté du 9 octobre 2008**.

Copie du Petit Trianon de Versailles, le château a été édifié vers 1800 dans l'ancien parc de l'abbaye de Cysoing dont les courtisans de Louis XV en vantaient la beauté. De cette abbaye, il ne reste que quelques bâtiments rue Gambetta, le mur d'enceinte et d'étonnantes grottes constituées d'amoncellement de pierres taillées provenant des bâtiments abbatiaux démolis à la révolution.

Les travaux réalisés sur le château en 1907 par Léonce HAINEZ, architecte du théâtre Sébastopol à Lille, dans le courant de l'époque de redécouverte du style néoclassique ont justifié l'inscription récente du bâtiment.

Les éléments protégés sont les façades et les toitures du château dit de l'abbaye et une partie du parc de l'ancienne abbaye avec ses murs d'enceinte (cad. B 1430, 1610, 1960 à 1963, 2206, 2208, 2210, 2211, 2213).

Déserté par ses propriétaires ce patrimoine risquait de disparaître ; aussi et en considération de la qualité exceptionnelle du site la municipalité a décidé, pour le sauvegarder et le réhabiliter, de s'en porter acquéreur par le canal d'un portage de l'établissement public foncier.

Afin de permettre la conservation de ce patrimoine il est impératif de prévoir un usage régulier de cet édifice aussi est-il envisagé, pour offrir des conditions d'accueil et de fonctionnement optimales à l'hôtel de ville, la transformation de cet équipement en pôle hôtel de ville-médiathèque.

Pour prévoir la transformation de cet équipement qui était à l'origine un lieu d'habitation, la commune de CYSOING souhaite bénéficier d'une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage HQE® pour l'accompagner dans la programmation, la conception et la réalisation de ce projet intégrant les principes de Développement Durable et de Haute Qualité Environnementale.

Maîtrise d'ouvrage du projet

La maîtrise d'ouvrage de cette étude est assurée par la **commune de Cysoing**, représentée par son Maire, Monsieur Benjamin DUMORTIER, par ailleurs Vice-président à la Communauté de Communes Pévèle-Carembault (CCPC) en charge de la culture, des équipements culturels et des associations.

La commune apportera au mandataire tous les documents et informations susceptibles de l'aider dans sa mission notamment archives, extrait de cadastre, relevés intérieurs du château qui sont joints en annexes du cahier des charges.

• Pilotage du projet

Un **comité de pilotage** chargé du suivi de cette étude sera constitué à l'initiative de la commune. Il pourrait associer les représentants de la commune, élus et services concernés, des représentants du Conseil Départemental (Direction du Développement Local et Médiathèque Départementale), un représentant de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Nord, l'Architecte des Bâtiments de France, un représentant de la bibliothèque municipale, ...

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**.

Afin de permettre un meilleur suivi du déroulement de l'étude par la maîtrise d'ouvrage et par ses différents partenaires, des **rendus intermédiaires** facilement reproductibles seront formalisés par le mandataire à chacune des phases constituant la mission. Ils seront remis notamment au maître d'ouvrage et aux partenaires. 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. Ces comptes-rendus mentionneront les noms des personnes présentes, le relevé des décisions du comité de pilotage, les documents remis ainsi que la date et l'ordre du jour de la réunion suivante.

Objet de la consultation

La mission consiste en la réalisation d'une mission d'**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** pour la programmation, la conception, la réalisation et le suivi du chantier du projet d'aménagement du Château de l'Abbaye en pôle hôtel de ville-médiathèque dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE®).

Présentation de l'Offre

L'équipe mandataire interviendra tout au long de la réalisation du projet, du diagnostic de l'existant, 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.

L'équipe sera donc composée d'un bureau d'études avec une compétence en démarche de haute qualité environnementale (mandataire), en programmation et en économie de la construction.

Dans le cas où l'équipe mandataire n'aurait pas, en interne, les compétences nécessaires à la réalisation des diagnostics des bâtiments existants (phase 1) et à la vérification de la performance des cibles présentées par la maîtrise d'œuvre (phase 4), un bureau d'études techniques (fluides et structure) devra compléter cette équipe.

Ses expériences seront particulièrement reconnues dans le domaine des équipements culturels, notamment des médiathèques, des monuments historiques et de la prise en compte de la qualité environnementale.

En d'autres termes, les candidats devront justifier, entre autres, des compétences suivantes :

- connaissances de la conception et de l'usage du projet ;
- compétences en rénovation de bâtis anciens et/ou classés ;
- expérience de la démarche HQE® ;
- compétences techniques (fluides et thermique, maîtrise de l'énergie et maîtrise de la demande d'électricité, architecture bioclimatique, simulation thermique dynamique, optimisation des consommations d'eau et qualité de l'eau, qualité acoustique, traitement et tri sélectif des déchets, paysages et plantations du milieu, matériaux adaptés au climat, matériaux sains, qualité de l'air, ventilations, ...)
- compétences en marchés publics ;
- capacité au travail pluridisciplinaire ;
- qualité d'écoute, de communication et de pédagogie ;

Présentation de la proposition de mission

Les candidats devront fournir tous les documents attestant leurs garanties professionnelles et financières tant sur l'organisation, la réalisation et la gestion d'une telle mission. Ils devront en particulier justifier de références sur la réalisation d'une mission comparable et des compétences décrites ci-dessus, en fournissant les pièces suivantes (uniquement les documents non remis en phase de candidature) :

- l'ensemble des éléments et attestations mentionnés aux articles 43, 45 et 46 du Code des Marchés Publics ;
- renseignements relatifs aux moyens techniques et références attendus et présentation de l'équipe d'étude ;
- 3 références techniques récentes, analogues par leur montant ou leur nature (3 formats A4 maximum) ;
- CV et références techniques générales de l'équipe (y compris présentation des moyens techniques) ;
- note de compréhension comprenant des éléments sur la motivation de l'équipe, l'organisation de la mission (4 pages maximum).

La note de compréhension de la mission reprendra chacune des phases décrites en partie 4 du présent cahier des charges, les candidats devront y décrire :

- la méthodologie et les moyens utilisés pour mettre en œuvre les exigences HQE® ;
- la méthode pour quantifier le degré de réalisation de ces exigences ;

- la démarche de travail avec les divers acteurs amenés à intervenir dans la réalisation du projet ;
- un calendrier prévisionnel de réalisation de l'étude (l'engagement du maître d'œuvre sur les délais sera contractualisé) et la date proposée de commencement de l'étude.
- Pour tout glissement de délais du fait de l'AMO il serait fait application de pénalités calculées selon la manière suivante :

$$P(\text{pénalités}) = V (\text{valeur de la prestation en retard}) * R (\text{nombre de jours de retard}) / 30 ; ;$$
- un chiffrage détaillé de la proposition de mission, décomposé en fonction de l'intervention des différents membres de l'équipe, **par phases et par tranches (cf tableau remise de l'offre)**

Objet de la Consultation

L'équipe 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. Il conviendra de traiter les 14 cibles du référentiel HQE dont, au minimum, 3 cibles à un niveau très performant, 4 à un niveau performant et 7 au niveau base (**élaboration du profil de qualité environnementale de l'opération**).

En amont de cette réflexion, elle s'assurera également de la **compréhension de la maîtrise d'ouvrage de la démarche de Haute Qualité Environnementale** à travers une **réunion de sensibilisation** des membres du Conseil Municipal et une **visite d'opération** de typologie équivalente.

L'équipe mandataire sera également chargée d'élaborer un programme fonctionnel et veillera à la cohérence de ses prescriptions avec les contraintes techniques et fonctionnelles du bâtiment existant, notamment les contraintes liées à son inscription à l'inventaire des monuments historiques et 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.

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

La mission se décompose en 2 tranches :

- une **tranche ferme**, correspondant aux missions d'analyse du site, de diagnostic du bâtiment et d'élaboration des programmes fonctionnel, technique et environnemental et de définition de l'enveloppe prévisionnelle (Phases 1 et 2)
- une **tranche conditionnelle**, correspondant à l'assistance à la consultation de la maîtrise d'œuvre, l'assistance pendant les phases de conception et de réalisation du projet (Phases 3 à 6).

Les prestations proposées par les candidats doivent porter sur l'ensemble des opérations.

Les candidats devront chiffrer l'intégralité de leur proposition et détailler le coût **par tranche et par phase (Cf. base de tableau)**.

Éléments de mission

Éléments de la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage HQE® - Tranche ferme

Phase 1 : Phase de diagnostics / pré-programmation

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

L'analyse environnementale du site

Contexte urbain et patrimonial, avantages et inconvénients du site, caractéristiques environnementales (sol, exposition, vents dominants, données hydrogéologiques, nuisances acoustiques et visuelles, potentialités en développement d'énergies renouvelables, ...), intégration du projet dans le contexte urbain (accessibilité du site aux piétons, PMR, cycles, véhicules, sécurité, respect du cadre environnant, documents d'urbanisme en vigueur, ...), définition des perspectives visuelles, qualité architecturale, fonctionnement, distribution et accessibilité des lieux, ...

Le bureau d'études s'appuiera sur les réflexions menées dans le cadre du projet de réaménagement du parc de Château de l'Abbaye en 2014 qui prévoient dans les aménagements envisagés, le respect et la mise en exergue de l'histoire du parc ; à ce stade il est précisé que la communication du dossier d'aménagement est soumise au respect de la propriété intellectuelle et qu'à ce titre elle est source de compréhension des exigences dues au respect d'un site classé et non source d'inspiration.

Le bureau d'études conseillera la commune sur le type d'études complémentaires à réaliser pour mener à bien la présente mission et l'accompagnera dans le lancement des marchés de consultation.

Rappel: le bâtiment étant inscrit à l'inventaire des monuments historiques, il conviendra d'associer l'Architecte des Bâtiments de France à la réflexion.

L'analyse sanitaire et technique du bâtiment existant

Il s'agira d'identifier les atouts et contraintes du bâtiment existant, de voir sa valeur patrimoniale, de présenter l'état structurel général des lieux (structures porteuses, toitures, charpentes, charges des planchers, accessibilité, sécurité, ...), les surfaces existantes et nécessaires, de réaliser un bilan technique sur la conformité des installations de chauffage, des installations électriques et du réseau sanitaire dans leur ensemble en respect des normes en vigueur et des règlements sanitaires, d'hygiène et de sécurité, ainsi que des normes d'accessibilité auxquelles sont soumis les Etablissements Recevant du Public (ERP) **tant pour le château que pour le petit bâtiment existant.**

Un métré établi en 2012 par le cabinet Michel Bon sera joint à l'appui du dossier de consultation, le prestataire s'en servira pour son étude ; si les documents fournis étaient insuffisants, il appartiendra au prestataire de réaliser un métré précis du bâtiment.

Le prestataire devra réaliser un diagnostic complet au regard des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicaps. Ce diagnostic traitera de l'ensemble de la chaîne de déplacement en intégrant tous les types de handicaps (physique, visuel, auditif et cognitif).

Le bureau d'études conseillera la commune sur le type d'études complémentaires à réaliser pour mener à bien la présente mission

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 futurs utilisateurs permettront au mandataire d'identifier les besoins et souhaits à satisfaire en termes spatial, fonctionnel et qualitatif des différents usagers du bâtiment.

Il s'agira, par exemple, de préciser ou 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** (y compris les moments de convivialité), mise en cohérence avec les autres équipements ou projets communaux et avec le site environnant, ...

D'une façon générale, tout au long du projet, des allers-retours entre l'AMO 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.

S'agissant de la médiathèque, l'étude permettra d'éclairer les élus sur l'ensemble des dimensions du projet (analyse de la situation en matière de lecture publique, démarches de développement de la lecture, contexte territorial, typologie des publics, attractivité, accessibilité, projet culturel, moyens de fonctionnement de l'établissement, aménagement urbain, ...)

Elle se penchera sur des scénarii d'organisation, les moyens nécessaires, le détail et le contenu du projet culturel de la médiathèque, la nature et l'étendue de ses collections, les espaces à prévoir, le rayonnement de l'établissement, les modalités de fonctionnement et d'organisation (besoin en personnel et en compétences, positionnement des mobiliers, du multimédia). L'investissement envisagé sera budgétisé. Elle définira par ailleurs les moyens à mettre en œuvre, réalisera une prévision financière en fonctionnement.

La DRAC étant partenaire de la municipalité, elle sera associée et il conviendra, dans la mesure du possible, de répondre à ses attentes.

Le titulaire écrira le programme avec la maîtrise d'ouvrage pour aboutir à une définition des surfaces nécessaires au projet.

Des arbitrages pourront ainsi être faits par la commune en fonction de son enveloppe budgétaire prévisionnelle. Un schéma d'organisation des différentes composantes du programme sera établi, tenant compte des contraintes réglementaires notamment.

La polyvalence des espaces sera privilégiée afin de minimiser l'impact financier du projet sans toutefois faire abstraction des exigences fonctionnelles et organisationnelles du programme.

1ers éléments de pré programme à développer :

- Pour l'hôtel de ville :

Actuellement situé Place de la République, l'hôtel de ville de CYSOING ne répond plus aux besoins des personnels et des usagers.

En effet, celui-ci est constitué d'un rez-de-chaussée regroupant 1 accueil en open space, de 4 bureaux dont un situé à l'arrière de l'accueil puis d'un étage comprenant la salle d'honneur (conseils municipaux, mariages), d'un bureau contigu et d'un bureau aveugle pris sur la montée d'escalier et d'un deuxième étage servant de local d'archives à aménager.

Ouvert le lundi, mardi, vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h0 à 17h00 le mercredi et samedi matin de 8h30 à 12h30 et le jeudi de 9h00 à 12h 00 et de 14h00 à 18h00 l'hôtel de ville est malgré tout occupé le matin à partir de 6h30 et le soir, période de réunions, jusqu'à 22h.

La ville de CYSOING a, dans ses missions actuelles, celle d'établir les passeports biométriques qui occupent deux bureaux à l'accueil et qui génère le passage d'environ 3 600 personnes par an en mairie sur cette simple thématique.

Le passage des usagers dans un espace confiné et sans confidentialité ne permet l'accueil et les renseignements dans de bonnes conditions, la petitesse des bureaux, le manque d'archivage ne permettent une gestion opérationnelle et optimisée des dossiers, la non-conformité des sanitaires nuit au confort des salariés, la mixité d'usage de ces derniers (usagers, marchands ambulants) compromet la propreté des lieux en obligeant le personnel administratif à nettoyer les lieux après usage.

S'agissant des attentes pour le nouvel équipement :

Le château de CYSOING représente pour l'ensemble du bâtiment une surface d'environ 560m² répartie selon la répartition suivante : rez de chaussée bas 192 m², rez de chaussée haut 180m², étage 188m²

à ce stade il est précisé que le rez de chaussée bas est réservé à la médiathèque ; cependant, les locaux techniques tels que : chaufferie, électricité, courant fort, courant faible, VMC, climatisation,.... pourraient être prévus à ce niveau.

S'agissant du rez de chaussée haut et de l'étage, il est demandé sans être exhaustif, de prévoir : 1 salle de mariage, 1 accueil, 1 espace de travail pour le CCAS, 1 espace de travail pour l'urbanisme, 1 espace de travail pour les finances, 1 espace de travail pour les GRH, 1 espace de travail pour la culture animation, 1 espace de travail pour les stagiaires et les besoins occasionnels, 1 bureau DGS, 1 bureau pour le Maire, 1 salle informatique pour l'hébergement des serveurs, 1 espace d'instruction de passeports biométriques, 1 salle de réunion, plusieurs bureaux de permanence pour les élus.

Pour le reste, il conviendrait de définir des emplacements pour le policier municipal, le gardien de la propriété et des WC publics dans un espace restant à définir.

- Pour la médiathèque :

Actuellement située rue Gustave Delory dans un local mis à disposition par la maison de retraite, la bibliothèque reçoit tous les scolaires du premier degré et reçoit dans le cadre de permanences le public adhérent. Afin de rester attractive la bibliothèque renouvelle régulièrement son fonds (4 000€ par an) et doit pour mettre les ouvrages à disposition retirer, par manque de place, une partie des livres pour les stocker dans l'attente d'un local mieux adapté.

La future médiathèque sera hébergée au rez-de-chaussée bas du château et devra intégrer, 1 accueil indépendant de la mairie, 1 espace d'accueil, 1 bibliothèque, 1 salle de lecture, 1 salle d'exposition, 1 centre de recherches bibliographiques, informatique (connexion avec la bibliothèque nationale de France et les médiathèques du territoire dans le cadre du réseau des médiathèques), 1 réserve.

Pour l'ensemble des usages et des niveaux, il faut évidemment prévoir des sanitaires, des locaux et points d'eau pour le stockage du matériel et des produits d'entretien, des locaux pour les copieurs ainsi que les réseaux d'eau, de gaz (selon opportunité), d'électricité et informatique.

Phase 2 : Elaboration des programmes fonctionnel, technique et environnemental, définition de l'enveloppe prévisionnelle

Le programme fonctionnel

- Détermination des besoins techniques du bâtiment (exigences réglementaires...);
- Définition des surfaces nécessaires ;

Le prestataire écrira le programme avec la maîtrise d'ouvrage pour aboutir à une définition des surfaces nécessaires au projet.

Des arbitrages pourront être faits par la commune en fonction de son enveloppe budgétaire prévisionnelle. Un **schéma d'organisation** des différentes composantes du programme sera établi, tenant compte des contraintes règlementaires.

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 souhaité par le maître d'ouvrage, sur proposition argumentée du mandataire de l'étude, en partenariat avec le comité de pilotage de l'étude. Rappelons qu'il conviendra de traiter, au minimum, 3 cibles à un niveau très performant, 4 à un niveau performant et 7 au niveau base.

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).

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 détaillé de réalisation chiffrée**, 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 ;
 - le coût des travaux à réaliser, basé sur une estimation par grands postes de travaux, en précisant notamment l'impact économique des objectifs HQE® vis-à-vis de l'enveloppe financière de l'opération ;
 - 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 (démolitions, constructions, extensions, réhabilitations et mises aux normes).

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

La définition de l'enveloppe prévisionnelle

L'enveloppe prévisionnelle envisagée par la municipalité est de l'ordre de 1 million d'€ HT pour l'ensemble de l'opération c'est-à-dire le château et le bâtiment attenant (études complémentaires, travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre). Il conviendra de confirmer ou réajuster cette enveloppe en fonction du programme établi et des capacités financières disponibles. Ce montant sera examiné et réévalué par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Un phasage des travaux sera réalisé.

Le chiffrage devra distinguer la partie médiathèque du reste du bâtiment.

Le mandataire précisera notamment **l'impact économique des objectifs HQE®** vis-à-vis de l'enveloppe financière de l'opération.

Élément de la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage HQE® - Tranche conditionnelle

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 participera activement à l'élaboration du 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 à 6). Elle précisera ainsi les conditions de transmission des documents d'étapes (ESQ, APS, ...) et de validation des éventuelles modifications en phase chantier.

- Sensibilisation de la commission d'appels d'offres assurant la sélection des candidats sur les aspects liés à la démarche HQE® ;
- 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 ;
- Etablissement d'un rapport faisant état des conclusions de l'examen des projets.

Il s'agira 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, ...), suivi de travaux (construction, voirie et réseaux divers, concessionnaires) pour la construction du projet.

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

Phase 4 : Assistance pendant la conception du projet

L'équipe mandataire interviendra en assistance à toutes les 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 compatibilité 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'AMO.

- Rédaction d'un rapport à chaque étape faisant apparaître les préconisations et recommandations à prendre en compte par la maîtrise d'œuvre ;
- Mise en place d'un tableau de bord de 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 ;
- Elaboration 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 ainsi 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 de chantier vert sur laquelle les entreprises devront s'engager et proposera au maître d'œuvre les critères de sélection spécifiques 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 des divers potentiels

partenaires financiers : Etat, DRAC, Conseil Départemental du Nord, Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais, Fondation du Patrimoine 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

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, systèmes constructifs, ...), en collaboration avec la maîtrise d'oeuvre, 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 de programme HQE[®] par des visites régulières et inopinées sur le site ;
- Rédaction de rapports périodiques sur le déroulement de chantier ;
- Vérification des performances demandées ;
- Etablissement des réserves nécessaires ;
- Rédaction d'un rapport complet à l'issue de la réalisation du bâtiment. Ce rapport présentera, de façon détaillée, comment 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 du volet HQE[®] du programme d'exploitation afin de mettre en place une gestion pérenne de l'exploitation ;
- 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.

L'équipe devra répondre aux demandes ponctuelles du maître d'ouvrage sur les problématiques liées à la HQE[®]. Elle doit aussi « rassurer » le maître d'ouvrage sur la bonne prise en compte des objectifs HQE[®] qu'il s'est fixés pour son projet, jusqu'à sa livraison.

Au cours de cette phase, il sera demandé à l'équipe d'assistance conseil « HQE[®] » de participer à des réunions d'information pour présenter aux publics concernés la démarche HQE[®] appliquée au projet.

Le premier objectif du maître d'ouvrage est de faire partager ce projet avec les habitants de la commune et les futurs personnels pour en assurer son appropriation.

Le second objectif recherché par la municipalité est de diffuser la démarche HQE[®], de la vulgariser et de permettre aux services municipaux mais aussi aux habitants de l'appréhender et de l'appliquer.

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 par phase. Ces délais seront contractualisés.

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 la maîtrise 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 à la maîtrise d'ouvrage ainsi qu'à chaque partenaire présent.

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.

La concertation, l'information et la sensibilisation du public

Il s'agit d'un volet important de la démarche.

Compte tenu de l'importance de ce projet, il sera prévu en dehors des entretiens et des réunions de concertation avec les élus, une présentation sous la forme de publication sur le bulletin municipal ou la lettre du maire, et sur le site internet de la commune.

Il est également important qu'une certaine concertation soit organisée, afin que la prise de conscience de l'intérêt de la démarche de Haute Qualité Environnementale soit effective par tous et pour tous.

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

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.

Tableau Remise de l'Offre

Tranches	Phases	Coût H.T.	Coût T.T.C.	Temps en heures	Intervenant 1	Coût H.T.	Temps en heures	Intervenant 2	Coût H.T.	Temps en heures
Tranche ferme	Phase 1									
	Phase 2									
Total tranche ferme										
Tranche conditionnelle	Phase 3									
	Phase 4									
	Phase 5									
	Phase 6									
Total tranche conditionnelle										
Total mission complète										

ANNEXES

LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE : 2 domaines - 4 familles - 14 cibles

Domaine D1 - Les cibles de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur

Famille 1 Les cibles d'écoconstruction :

Cible n° 1 "Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat":

- utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site ;
- gestion des avantages et désavantages de la parcelle ;
- organisation de la parcelle pour créer un cadre de vie agréable ;
- réduction des risques de nuisances entre le bâtiment, son voisinage et son site.

Cible n° 2 "Choix intégré des procédés et produits de construction" :

- adaptabilité et durabilité des bâtiments ;
- choix des procédés de construction ;
- choix des produits de construction.

Cible n° 3 "Chantier à faibles nuisances" :

- gestion différenciée des déchets de chantier ;
- réduction du bruit de chantier ;
- réduction des pollutions de la parcelle et du voisinage ;
- maîtrise des autres nuisances de chantier.

Famille 2 Les cibles d'écogestion :

Cible n° 4 "Gestion de l'énergie":

- renforcement de la réduction de la demande et des besoins énergétiques ;
- renforcement du recours aux énergies "environnementalement" satisfaisantes ;
- renforcement de l'efficacité des équipements énergétiques ;
- utilisation de générateurs propres lorsqu'on a recours à des générateurs à combustion.

Cible n° 5 "Gestion de l'eau" :

- gestion de l'eau potable ;
- recours à des eaux non potables ;
- assurance de l'assainissement des eaux usées ;
- aide à la gestion des eaux pluviales.

Cible n° 6 "Gestion des déchets d'activités" :

- conception des dépôts de déchets d'activités adaptée aux modes de collecte actuel et futur probable ;
- gestion différenciée des déchets d'activités ; adaptée au mode de collecte actuel.

Cible n° 7 "Entretien et maintenance" :

- optimisation des besoins de maintenance ;
- mise en place de procédés efficaces de gestion technique et de maintenance ;
- maîtrise des effets environnementaux des procédés de maintenance.

Domaine D2 - Les cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant

Famille 3 Les cibles de confort :

Cible n° 8 "Confort hygrothermique":

- permanence des conditions de confort hygrothermique ;
- homogénéité des ambiances hygrothermiques ;
- zonage hygrothermique.

Cible n° 9 "Confort acoustique"

- correction acoustique ;
- isolation acoustique ;
- affaiblissement des bruits d'impact et d'équipements ;
- zonage acoustique.

Cible n°10 "Confort visuel"

- relation visuelle satisfaisante avec l'extérieur ;
- éclairage naturel optimal en termes de confort et de dépenses énergétiques ;
- éclairage artificiel satisfaisant et en appoint de l'éclairage naturel.

Cible n°11 "Confort olfactif"

- réduction des sources d'odeurs désagréables ;

Famille 4 Les cibles de santé : :

Cible n° 12 "Conditions sanitaires" :

- création de caractéristiques non aériennes des ambiances intérieures satisfaisantes ;
- création des conditions d'hygiène ;
- facilitation du nettoyage et de l'évacuation des déchets d'activités ;
- facilitation des soins de santé ;
- création de commodités pour les personnes à capacités réduites.

Cible n° 13 "Qualité de l'air intérieur" :

- gestion des risques de pollution par les produits de construction, les équipements et l'entretien ;
- gestion des risques de pollution par le radon ;
- gestion des risques d'air neuf pollué ;
- ventilation pour la qualité de l'air.

Cible n° 14 "Qualité de l'eau"

- protection du réseau de distribution collective d'eau potable ;
- maintien de la qualité de l'eau potable dans les bâtiments ;
- amélioration éventuelle de la qualité de l'eau potable ;

- ventilation permettant l'évacuation des odeurs désagréables.
- traitement éventuel des eaux non potables utilisées ;
- gestion des risques liés aux réseaux d'eaux non potables.

L'approche environnementale intègre toutes les phases du cycle de vie d'une construction et prend en compte à la fois l'investissement et la vie du bâtiment : exploitation, entretien et maintenance.

1 – Coûts directs : mises en évidence des investissements particuliers (économies réalisées par choix de systèmes alternatifs, eaux pluviales par exemple ou évaluation du surcoût temporel, pour des installations spécifiques correspondant à une amélioration de qualité, par exemple, une chaudière mixte).

2 – Coûts différés : la qualité environnementale se traduit par une économie globale d'exploitation (consommation, petit entretien, gros travaux de maintenance et de renouvellement). Seront pris en compte les coûts de consommation (eau, électricité, etc.), les coûts d'entretien (à relier avec la consommations) et les coûts de maintenance et de renouvellement (critère de choix de techniques, produits et matériaux).

3 – Coût global : il s'agit de la synthèse entre les coûts d'investissement initiaux et les coûts différés (étude comparative entre investissement et exploitation).

L'équipe d'étude fera figurer au programme toutes les données économiques et les références permettant d'effectuer des calculs de ratios, pour évaluer et comparer les coûts précités avec le budget communal actuel : investissement, renouvellement et gros travaux (durée de vie), consommation et entretien.

Le mandataire, en accord avec le maître d'ouvrage proposera un **phasage des travaux**. Cette programmation tiendra compte d'éléments tels que la continuité du rythme et de la vie scolaire, l'urgence, les capacités financières de la commune, le phasage logique des travaux, l'articulation avec les autres projets de maîtrise d'ouvrage, les opportunités de subventions (subventions liées à la HQE[®]), etc.

Plan de la commune avec localisation du site



**Plan du site cadastral de
1886**



Extraits cadastraux

Voir plan de situation

Plans d'Intérieur du Château

Voir fichier PDF joint