

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES : ETUDES DE PROGRAMMATION

ARTICLE 1 – PRESENTATION GENERALE DE LA REFLEXION, CONTEXTE

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DU PROJET

Les orientations programmatiques (exemples) :

L'ensemble du projet se développe sur une surface utile de ... m²

Sous cette réserve et sans exhaustivité, les grands postes de travaux porteraient notamment sur :

- la reconfiguration des circulations et des accès du public, des utilisateurs ou des accès de déchargement (création notamment d'un monte-charge pour les accès matériels), et le traitement de l'accessibilité pour les PMR
- la sécurisation du site (vidéo-surveillance intérieure, contrôle d'accès, alarme anti-intrusion)
- le réaménagement de l'espace accueil et billetterie et de l'espace restauration
- la réfection des sols et des éclairages
- le remplacement des menuiseries métalliques
- la réfection des couvertures anciennes (non traitées lors d'une opération récente)
- la réfection totale des peintures
- reconfiguration des locaux
- le traitement acoustique
- un travail en profondeur sur l'architecture urbaine au niveau des accès

Objectifs du projet (exemples) :

- redonner une fonctionnalité cohérente à l'ensemble de l'équipement
- augmenter la capacité d'accueil
- intégrer des équipements d'ordre économique (offre commerciale à travailler : bureaux, commerces, restaurants)
- aménagement des abords immédiats
- recréer l'urbanité du site
- bâtir un projet de développement d'ensemble du site pour en faire un lieu de vie attractif et rayonnant
- technologies innovantes : cloisons acoustiques, tribunes amovibles
- le projet s'attachera à obtenir en acoustique extérieure et intérieure des performances adaptées
- prévoir des accès bus

Activités envisagées pour le complexe (exemples) :

- activités de spectacles qui utiliseront l'ensemble ou une partie de l'enceinte
- activités événementielles : congrès, séminaires, forums...
- activités permanentes accessibles : boutiques, restaurants adaptés en fonction de l'activité.

L'équipement sera configuré pour s'adapter à l'organisation de cette pluralité d'événements. Plusieurs aspects sont à prendre en compte pour atteindre cet objectif :

- le confort des spectateurs pour garantir une visibilité parfaite dans toutes les configurations
- un bon confort de température ou de protection
- un confort acoustique
- gradins mobiles
- l'aire centrale devra être facilement aménageable pour accueillir les différentes configurations envisagées.

Le projet intégrera des solutions techniques classiques et/ou innovantes pour répondre aux contraintes suivantes :

- effectuer très rapidement la mise en place des transformations
- réduire au maximum les contraintes techniques pesant sur les organisateurs pour optimiser les conditions de travail et minimiser le coût des spectacles.

Positionnement du projet dans le contexte urbain :

Le complexe ... est implanté en centre-ville de ...

Le complexe se caractérise par

Dans ce contexte, les enjeux urbains autour de la rénovation du complexe sont multiples :

- Etudier un périmètre de réflexion élargi autour du complexe ;
- Ouvrir davantage sur le quartier et connecter les espaces intérieurs et extérieurs ;
- Retravailler le traitement de l'entrée du site ;
- Recréer une véritable façade ;
- Réinterroger les espaces publics existants ;
- Optimiser les stationnements existants.

ARTICLE 3 – CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION

Le programmiste accomplira sa mission en conformité avec les dispositions des règlements en vigueur et notamment la réglementation sur les marchés publics (Code de la commande publique en vigueur).

La ville ... s'engage à fournir au programmiste toutes les études et plans papier qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

La mission sera réalisée en étroite collaboration avec l'ensemble des Directions mobilisées par ce projet.

Elle prendra la forme de réunions de travail régulières et de réunions périodiques (mensuelles / bimensuelles) de rendu et de validation de l'avancée de l'étude.

Durant la phase 1 (préprogramme théorique) prévue sur un délai de ... semaines, une réunion hebdomadaire sera prévue, l'objectif étant de pouvoir déposer un dossier de demande de subventions avec un préprogramme validé, des plans de faisabilité établis, et un calibrage financier proposé tant en investissement qu'en fonctionnement.

A partir des documents existants sur le sujet, il s'agit de rencontrer avec les services de la ville, les décideurs et utilisateurs, afin d'élaborer un programme fonctionnel, technique et architectural répondant aux objectifs de la ville. Cette prestation comprend notamment :

- la définition de tous les espaces et les locaux qui constitueront le futur équipement,
- l'analyse des contraintes du site (contraintes techniques, urbaines et réglementaires, bâtis existants, ...),
- un travail de recherche et d'analyse en termes de fonctionnalité de services et des usagers, réalisé en lien avec les représentants du maître d'ouvrage et toutes personnes que ce dernier souhaitera associer,
- l'étude des conditions de faisabilité (urbaine, technique, fonctionnelle, opérationnelle et économique) pour le réaménagement des abords,
- la définition des potentiels développements (besoin de bureaux complémentaires futurs, modes de production d'énergies, ...),
- la détermination du phasage opérationnel,
- la mise au point du programme général,
- l'élaboration des documents destinés à la consultation

A ce stade de la préfiguration de l'opération, la maîtrise d'ouvrage envisage de mobiliser au titre du budget une enveloppe comprise entre ... € TTC et ... € TTC de travaux. L'étude a également pour objet de vérifier l'adéquation du programme à cette estimation.

Marché décomposé en 5 phases

Les délais de chaque phase sont donnés non compris délais de validation de la maîtrise d'ouvrage.

***Phase 1 :** Préprogramme théorique : ... semaines / délai validation : ... semaines*

***Phase 2 :** Préprogramme définitif : ... semaines / délai validation : ... semaines*

***Phase 3 :** Mise au point du programme technique détaillé : ... semaines / délai validation : ... semaines / délai accordé pour réception des candidatures : ... semaines*

***Phase 4 :** Analyse des candidatures de maîtrise d'œuvre et participation au « jury » de désignation des candidats admis à concourir : ... semaines à compter de la réception des candidatures / délai rejet des candidatures et attente pour délai recours : ... semaines / délai accordé aux candidats admis à présenter une ESQUISSE : ... semaines*

***Phase 5 :** Analyse des offres et participation au « jury » : ... semaines à compter de la réception des offres.*

Engagement des phases successives

Chaque phase ne pourra être engagée qu'après accord par le Maître d'ouvrage du démarrage de la dite phase.

Le Maître d'ouvrage se réserve par ailleurs le droit d'interrompre les études et l'application du présent marché à l'issue de chacune des phases sans que le prestataire puisse prétendre à une indemnité.

Le démarrage de la première phase de la tranche ferme est déclenché par la simple notification du marché.

Le démarrage des autres phases est déclenché par la transmission au titulaire de la décision du pouvoir adjudicateur de démarrer la nouvelle phase.

Concernant, la tranche conditionnelle, son démarrage impliquera son affermissement par le maître d'ouvrage. L'affermissement de la tranche conditionnelle se fera par notification écrite de la décision du pouvoir adjudicateur.

A) Phase 1 - Préprogramme théorique :

Cette phase a pour but la prise de connaissance par le titulaire du dossier et de l'ensemble des acteurs du projet. Elle est également l'occasion pour lui de présenter des projets comparables, que ce soit en termes d'organisation ou de programmation.

Les documents existants sur le sujet seront fournis au titulaire afin de lui permettre au plus vite de cerner l'opération, le contexte dans lequel elle s'inscrit, et notamment :

- les données foncières, d'urbanisme, les contraintes de sol, des informations sur l'accessibilité, les réseaux, ...
- les comptes-rendus existants,
- les documents administratifs décisionnels (délibérations),
- les plans de l'existant.

Les objectifs fondamentaux de l'opération seront proposés et validés par le maître d'ouvrage, en lien avec le titulaire qui aura charge de les présenter dans un document et rappelés lors du préprogramme théorique.

1) Analyse de l'existant :

Le titulaire apporte une assistance opérationnelle et administrative (mise en place d'outils d'aide à la décision) lors des choix stratégiques sur l'organisation globale de l'opération.

Cette prestation comprend notamment une analyse du contexte et des études réalisées sur le sujet et l'élaboration de documents synthétiques en vue de la prise de décision par les instances décisionnelles.

Par ailleurs le titulaire doit rassembler, en relation avec le maître d'ouvrage, l'ensemble des données lui permettant d'avoir une parfaite connaissance :

- de l'organisation de l'équipement :
 - les listes des utilisateurs du site,
 - l'organisation générale de l'équipement,
 - les horaires d'ouverture au public et de fonctionnement,
 - la nature des activités,
 - le mode d'exploitation du site,
 - les plans actuels du site,
 - les surfaces occupées,
 - les bilans de consommations énergétiques,
 - l'état général du site et des installations indissociables,
- des recommandations :
 - liées aux réglementations appliquées aux ERP, (à noter qu'en l'état, l'équipement est classé en ...catégorie de type ...)
 - liées aux différents diagnostics (amiante, plomb,...)

A l'issue de ces recueils et de la visite approfondie des lieux, il établira une synthèse des données qui sera l'occasion de vérifier le contenu et la cohérence de celles-ci, et de signaler à la maîtrise d'ouvrage les anomalies normalement décelables par un homme de l'art.

2) Définition des besoins :

Cette phase consiste à assister le maître d'ouvrage à définir ses besoins et ses attentes quant à l'organisation globale de l'opération ainsi qu'aux espaces et locaux, équipements techniques qu'il souhaite voir construire et aménager.

Le recueil des besoins s'effectue auprès des élus, utilisateurs, services de la ville, futurs usagers potentiels, sous forme d'éléments à la fois quantitatifs et qualitatifs du projet.

Le titulaire mettra en œuvre tous les moyens nécessaires à l'élaboration du programme, à l'exclusion de toute forme d'enquête directe auprès des utilisateurs, sous réserve de l'acceptation du maître d'ouvrage. La liste des interlocuteurs sera à déterminer avec le maître d'ouvrage. Chaque entretien fera l'objet d'un compte-rendu transmis dans les plus brefs délais (... jours maximum).

3) Préprogramme théorique :

Sur la base des analyses, de la définition des besoins, des entretiens réalisés, le titulaire aura la charge d'établir le programme théorique des besoins. Celui-ci comprend également l'ensemble des locaux « annexes » ou « associés » nécessaires au bon fonctionnement des équipements ou souhaités par la ville et intègre tous les aménagements nécessaires (parking, chaufferie, accès directs ou parvis d'accès, zone de livraison, rampes, ...).

Le programme des surfaces pourra être élaboré en analysant, en complétant les besoins déjà listés par la ville et en conjuguant une ou plusieurs des méthodes ci-après :

- références aux programmes d'opérations similaires existantes,
- analyse des contraintes de fonctionnalité internes à certains locaux,
- utilisation de guides de programmation,
- utilisation de documentations propres du titulaire.

Les grands principes de fonctionnalité interne aux bâtiments ainsi que les liaisons avec l'extérieur seront analysés par le titulaire, qui les traduit en schémas, organigrammes fonctionnels et/ou diagramme avec une symbolique appropriée distinguant :

- les contiguïtés imposées, les proximités sans contiguïté obligatoire,
- les liaisons directes et/ou nécessaires sans contraintes de proximité,
- les accès directs,

A l'issue de cette première phase, le titulaire remettra au maître d'ouvrage le préprogramme théorique qui rassemble les éléments essentiels du programme, tant au niveau des objectifs du maître d'ouvrage que du recensement des contraintes de l'opération :

- la présentation de l'opération,
- le rappel des objectifs du maître d'ouvrage,
- le recueil des données et des contraintes,
- l'expression des besoins (mobilier compris),
- le programme des surfaces des espaces extérieurs et des locaux avec leur nature,
- les schémas ou tableaux des liaisons fonctionnelles principales,
- une note reprenant les éléments de nature complexe ou relatant les décisions urgentes à prendre pour le respect des objectifs de délais de mise en service demandés par la maîtrise d'ouvrage,
- les documents synthétiques en vue de la prise de décision par les instances décisionnelles en matière d'organisation globale de l'opération.

B) Phase 2 - Préprogramme définitif :

1) Recueil des contraintes :

Est considérée comme contrainte toute sujétion ayant une incidence sur le projet, dans les domaines organisationnels, administratifs, juridiques, techniques, financiers et les délais.

Le titulaire a à sa charge le recensement de l'ensemble des contraintes. A cet effet, il lui appartient de se procurer les dispositions réglementaires de toute nature applicables au projet. Parmi les contraintes déjà identifiées par la ville, il y a :

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- le stationnement et les espaces verts (liés aux règles du PLU),
- les règles applicables aux ERP,
- les propriétés mitoyennes (fondations et héberges),
- le tamponnement des eaux de pluie.

La liste des contraintes est à établir, pour la partie administrative, par une analyse des règles applicables et de leurs conséquences éventuelles et pour la partie technique, dans le cadre de l'analyse du recueil des données.

Si le titulaire identifie des contraintes susceptibles de faire obstacle à la faisabilité de l'opération et que ces contraintes ne relèvent pas de ses compétences (domaines d'étude), il lui appartient de le signaler au maître d'ouvrage qui pourra, s'il le juge utile, faire réaliser des études complémentaires.

Rappel des textes réglementaires :

Les contraintes administratives d'aménagement et de construction résultent de réglementations qui s'imposent au maître d'ouvrage ou que le maître d'ouvrage souhaite voir appliquer. Certaines de ces réglementations sont très spécifiques et peuvent, en pratique, être ignorées du futur concepteur. Il est donc important que le titulaire les rappelle dans le programme.

De plus, le titulaire rappelle dans le programme les principales réglementations d'ordre public applicables à l'opération, en prenant soin de préciser que la liste n'est pas exhaustive, de façon à ne pas engager la responsabilité du maître d'ouvrage.

2) Faisabilité :

Le titulaire réalise les études de faisabilité architecturale et urbaine. La confrontation des données et des contraintes recensées sur le site avec les besoins exprimés doit permettre d'établir des conditions de faisabilité de l'opération, particulièrement dans les domaines suivants :

- aptitude du site à recevoir les différents éléments du programme,
- aptitudes du site à accueillir des besoins complémentaires,
- évaluation de l'enveloppe financière globale, et par phase,
- faisabilité architecturale, urbaine, technique et volumétrique du programme.

A travers ces études, le titulaire juge de la compatibilité du programme avec les contraintes du site et de l'emprise foncière retenue pour la création de l'opération. Cette analyse se traduit par l'élaboration de scénarii proposant différentes solutions pour l'organisation fonctionnelle interne et externe du projet.

Pour chaque scénario, le titulaire présentera :

- ses principes généraux,
- les principes d'organisation des sites (accès, stationnements, livraisons, ...),
- ses points forts et ses points faibles au regard des attendus du maître d'ouvrage,
- l'estimatif des coûts de travaux et d'investissement,

- le calendrier prévisionnel provisoire de l'opération, depuis le programme technique détaillé jusqu'au stade de la notification des marchés de travaux, avec une durée de la phase travaux, et incluant le phasage éventuel de la réalisation.

A l'issue du programme théorique, de l'analyse de toutes les contraintes, et de la présentation de plusieurs scénarii, le titulaire travaillera alors sur le programme définitif du scénario choisi par le maître d'ouvrage.

3) Préprogramme définitif (fonctionnel et technique):

Le programme définitif, assorti du calcul du coût prévisionnel des travaux et de l'ensemble des prestations inhérentes au lieu du projet et du calendrier prévisionnel des études et travaux, sera soumis à l'avis du maître d'ouvrage.

Le programme sera, si nécessaire, corrigé ou complété pour tenir compte des remarques qui pourraient être formulées.

Il comprend :

- la présentation de l'opération,
- le rappel des objectifs du maître d'ouvrage,
- le recueil des données et des contraintes,
- le rappel des textes réglementaires,
- l'expression des besoins (mobilier compris),
- les fiches espaces reprenant les descriptifs détaillés de chaque type de local,
- le programme des surfaces, des espaces extérieurs et des locaux avec leur nature,
- les schémas ou tableaux des liaisons fonctionnelles principales,
- les exigences architecturales, techniques et économiques principales (montant des travaux et prestations inhérentes au lieu du projet).

C) Phase 3 - Mise au point du programme technique détaillé :

Sur la base des études préalablement menées et validées par le maître d'ouvrage en assemblée délibérante, le titulaire rédige un programme de concours destiné aux équipes de maîtrise d'œuvre.

Ce document programme sera constitué de plusieurs cahiers qui constitueront les pièces techniques du dossier de consultation des concepteurs puis pour partie le marché de maîtrise d'œuvre. Ces documents devront à la fois restituer l'ensemble des informations recueillies durant les phases précédentes et organiser l'information afin d'en faciliter l'accès par thèmes : généralités, urbanisme, locaux, techniques, ... et comprendront les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- Présentation de l'opération,
- Objectifs et besoins de la personne publique (maître d'ouvrage),
- Données,
- Contraintes,
- Caractéristiques et surfaces des espaces et locaux,
- Liaisons fonctionnelles générales liées au site et aux ensembles immobiliers,
- Liaisons fonctionnelles au sein de chaque entité fonctionnelle définie,
- Exigences techniques, architecturales et économiques principales,
- Exigences thermiques,
- Rappel des textes réglementaires,

- Préconisations et conditions d'implantation (caractéristiques techniques et architecturales retenues),

- Fiches par local.

Parallèlement, le titulaire rédigera l'ensemble des pièces nécessaires à la consultation et au marché (AAPC, RC, AE, CCAP, ...) en vue du lancement du concours pour un contrat de maîtrise d'œuvre au sens de la Loi dite « MOP ». Ces documents seront finalisés en étroite collaboration avec les services de la ville compétents.

D) Phase 4 - Mise en œuvre des procédures : Analyse des candidatures de maîtrise d'œuvre et participation au « jury » de désignation des candidats admis à concourir :

Le titulaire devra procéder à l'analyse des candidatures reçues dans le cadre de la première phase du concours de maîtrise d'œuvre, selon les critères retenus par le maître d'ouvrage. Le titulaire établira un rapport d'analyse et il assistera le maître d'ouvrage qui présentera le rapport d'analyse lors du jury de désignation des candidats admis à remettre une offre.

Le titulaire assistera le maître d'ouvrage lors des phases d'élaboration des projets, notamment pour répondre aux questions des candidats.

E) Phase 5 - Participation à la commission technique, à l'analyse des offres et au jury de désignation du lauréat :

Le titulaire participera aux travaux préparatoires et assistera à la commission technique pour ce qui concerne l'analyse architecturale, fonctionnelle et économique des projets en fonction des critères choisis par le maître d'ouvrage. Il vérifiera les surfaces des projets et la cohérence des estimatifs et coûts de travaux. Le nombre de projets à analyser sera de 3 à 5.

Le titulaire devra recueillir les éléments d'analyse des autres membres de la commission technique pour constituer le rapport final. Il assistera le maître d'ouvrage qui présentera ce rapport lors du jury de désignation du lauréat.