

Maître d'ouvrage :
Commune d'Annay sous Lens
Hôtel de Ville
Place Roger Salengro
62 880 ANNAY SOUS LENS

MARCHE PUBLIC
Marché à procédure adaptée
MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

CONSTRUCTION D'UNE SALLE DE SPORT A ENERGIE POSITIVE (BEPOS) ET D'UN ECO QUARTIER

SALLE MULTISPORTS et OPERATION HABITAT

Cahier des charges

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE PREMIER : MAITRE D'OUVRAGE	4
ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION	4
ARTICLE 3 : CONTENU DE LA PRESTATION	4
Tranches fermes	4
Tranches optionnelles	4
ARTICLE 4 : CONTENU DE LA PHASE 1	5
Elaboration du programme et définition de l'enveloppe prévisionnelle	5
ARTICLE 5 : CONTENU DE LA PHASE 2	6
Consultation pour le choix des maîtres d'œuvre	6
ARTICLE 6 : CONTENU DE LA PHASE 3	6
(Tranche optionnelle 1)	6
ARTICLE 7 : CONTENU DE LA PHASE 4	7
(Tranche optionnelle 2)	7
ARTICLE 8 : PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT	8
ARTICLE 9 : EXECUTION DE LA PRESTATION	8
ARTICLE 10 : OFFRE DE PRIX	8
ARTICLE 11 : CONFIDENTIALITE	8

PREAMBULE

La commune d'Annay sous Lens souhaite mettre en œuvre un projet de construction d'une salle multisports permettant aux différentes associations sportives et culturelles présentes sur la commune ainsi qu'aux écoles communales, accueils de loisirs, pratiquants occasionnels, de réaliser leurs activités dans de bonnes conditions.

La commune souhaite également profiter du foncier disponible à proximité de l'équipement pour réaliser une opération d'habitat, ces deux opérations constitueraient ainsi une opération d'ensemble.

Ce projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2017/2018 afin de définir un premier dimensionnement sur la base d'environ 13 962 m² ainsi que d'une étude prospective financière des investissements communaux.

La commune souhaite s'engager dans une démarche de qualité environnementale de son projet de bâtiment dans l'objectif de minimiser les consommations énergétiques, de maîtriser les coûts d'exploitation et de limiter l'impact sur l'environnement. Elle souhaite par ailleurs que le lotissement à venir, qui permettra l'accès principal à la salle multisports, s'inscrive dans la Troisième Révolution Industrielle en Hauts-de-France et dans une perspective de développement durable en réduisant au maximum l'impact sur l'environnement, favorisant la qualité de vie.

Ainsi, la commune souhaite aujourd'hui concevoir son projet dans une approche de haute performance énergétique avec un objectif d'aboutir à des bâtiments passifs voire à énergie positive (BEPOS).

Cette approche nécessite de prendre en compte les principes de base de la construction passive : isolation thermique performante, réduction des ponts thermiques, étanchéité à l'air, orientation bioclimatique, ventilation, etc. Elle peut également, en fonction des choix constructifs, privilégier certains types de matériaux écologiques ou locaux (bois biosourcés, bois locaux), intégrer des systèmes de récupération des eaux pluviales, système solaire thermique pour la production d'eau chaude, production et consommation locale d'énergies renouvelables, etc. La qualité d'usage ainsi que la qualité sanitaire sont également des enjeux techniques importants à prendre en compte dans la construction durable.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage correspondant au présent cahier des charges a pour but d'accompagner la commune dans la programmation et la conduite de son projet en assurant la bonne prise en compte des principes de construction à haute performance énergétique et des objectifs qui seront fixés au préalable.

L'éco quartier au sein duquel la salle multisports doit pouvoir être reconnu comme vitrine et pilote de constructions durables sur le territoire de Lens Liévin et dans le bassin minier, s'inscrivant dans la 3^{ème} révolution industrielle impulsée en Hauts de France (qui vise à faire de la Région un territoire pionnier de l'économie de demain, basée sur la transition énergétique et les technologies numériques).

ARTICLE PREMIER – MAITRE D’OUVRAGE

Le maître d’ouvrage est :

**Commune d’Annay sous Lens
Hôtel de Ville
Place Roger Salengro
62 880 ANNAY SOUS LENS**

Le pouvoir adjudicateur est représenté par Monsieur le Maire.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet la désignation d’un prestataire pour une mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage à caractère administratif, financier et technique pour une opération de programmation, conception architecturale et construction d’un bâtiment public à énergie positive – salle multisports- et la recherche d’un aménageur qui respectera un cahier des charges précis en matière de développement durable, riche en prescriptions.

La localisation est prévue en zone UB (Zone urbaine mixte de densité moyenne affectée à l’habitat, aux commerces, services, bureaux et activités) et en zone 1AUa (secteur naturel destiné à être ouvert à l’urbanisation dont les voies publiques et les réseaux d’eau, et le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter). L’accès principal au site se fera par la rue Desprez Demeester. Des liaisons douces seront créées vers le lotissement en cours de SOAMCO par la rue Charles Ramond et vers le lotissement PAS DE CALAIS HABITAT par la rue du Louvre (proximité du centre ville et de ses services).

ARTICLE 3 – CONTENU DE LA PRESTATION

La mission objet du présent marché est une mission d’assistance au maître d’ouvrage. Le marché est découpé en plusieurs phases qui seront lancées individuellement par l’émission d’un ordre de service spécifique.

Tranches fermes :

Phase 1 :

- AMO Définition du programme et de l’enveloppe financière prévisionnelle

Phase 2 :

- AMO Désignation des Maîtres d’œuvre et des Aménageurs

Tranches optionnelles :

Phase 3 :

- AMO Conception

Phase 4 :

- AMO Réalisation

La mission comprend, pour l’ensemble des étapes techniques citées, une assistance à la gestion du projet du maître d’ouvrage, en particulier :

- La définition des moyens et procédures à mettre en œuvre afin d’assurer la réalisation du projet dans les délais impartis,

- La recherche des cofinancements en lien avec le projet et l'élaboration des demandes de soutien financier,
- L'élaboration des DCE et pièces nécessaires à la consultation des concepteurs et de l'ensemble des prestataires associés à l'opération,
- La gestion des délais : élaboration, suivi et adaptation éventuelle du planning prévisionnel,
- Des notes de projet : points d'étape, points de validation, points de vigilance,
- Le maintien de la qualité du projet,
- La gestion des coûts : élaboration, suivi et adaptation de l'enveloppe prévisionnelle,
- L'aide à la coordination et au pilotage du projet,
- La gestion des paiements : vérification des factures d'honoraires, contrôle des situations des entreprises et des propositions de paiement établies par le maître d'œuvre et l'aménageur,
- Le contrôle et la réception des prestations fournies par les maîtres d'œuvre et les aménageurs (rétrocessions d'ouvrages à accompagner).

ARTICLE 4 – CONTENU DE LA PHASE 1

La phase 1 concerne l'élaboration du programme et la détermination de l'enveloppe prévisionnelle du projet.

Le programme doit définir les objectifs du projet, les besoins qu'il doit satisfaire, les contraintes et les exigences de qualité énergétique mais également sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique, économique et environnementale. Le programme doit traduire en prescriptions claires les demandes du maître d'ouvrage, en prenant en compte les conditions du site et les objectifs fixés.

- **Elaboration du programme et définition de l'enveloppe prévisionnelle**

Le prestataire apportera au maître d'ouvrage tous les éléments nécessaires pour décider de la faisabilité de l'opération :

- Définition des besoins fonctionnels et techniques,
- Définition des objectifs à atteindre,
- Définition des contraintes et des exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, environnementale,
- Définition des objectifs de performance énergétique sur la base de plusieurs scénarii (passif, BEPOS, recours aux éco-matériaux, autoconsommation collective, autres options possibles permettant d'atteindre une haute performance énergétique et environnementale...), tant de la salle multisports que du lotissement, appuyée sur une comparaison économique favorisant la prise en compte du coût global,
- Faisabilité technique et réglementaire du projet / analyse du site,
- Proposition de véhicules de portage juridique de la production d'énergies renouvelables et analyse des forces, faiblesses, menaces et opportunités du projet,
- Elaboration et mise en forme du programme prévisionnel et définitif,
- Fixation de l'enveloppe financière qui servira de référence, en prenant en compte tous les frais liés à un ERP pour la salle multisports. L'analyse financière présentera les coûts d'investissement liés au scénario choisi, les recettes attendues liées à la vente de charges foncières mais mettra également l'accent sur les économies d'énergie réalisées, la production d'énergies renouvelables compensant les surinvestissements, la diminution des coûts d'exploitation de la salle multisports, l'augmentation du confort des usagers, tant pour ceux de la salle multisports que les habitants du lotissement (fourniture d'électricité

renouvelable dans le cadre d'une opération d'autoconsommation collective, recharge de véhicules électriques à l'aide de bornes, ombrières solaires photovoltaïques, etc.),

- Recherche des dispositifs de subventions, de tiers financement et de tiers investissement que la commune pourra solliciter pour le financement de son projet,
- Elaboration du calendrier sur l'ensemble des phases de mise en œuvre.

Le projet se veut être exemplaire en matière énergétique avec la volonté de tendre vers un bâtiment à énergie positive pour la salle multisports et le lotissement le plus respectueux possible de l'environnement, le tout composant un écoquartier, maillé avec deux lotissements en cours. Les critères de performances liées à ce type de bâtiments seront pris en compte dès le départ et devront être intégrés dans les objectifs de qualité du projet. Le programme devra définir précisément les objectifs fixés.

Dans cette phase, le prestataire pourra s'associer à un bureau d'études spécialisé dans la construction passive / BEPOS et la production d'énergies renouvelables afin de préciser les objectifs énergétiques et d'affiner les coûts estimatifs du projet.

Etant donné le caractère pilote du projet et la volonté d'aboutir à une opération exemplaire, cette phase sera l'objet d'une concertation avec les acteurs impliqués dans le projet. Un comité technique sera constitué avec un ensemble de partenaires (maître d'ouvrage, clubs et fédérations sportives, communauté d'agglomération, département, région, cd2e, SEM Energies Hauts-de-France, etc). Ce comité technique constitué assurera le suivi du projet, notamment dans ses phases de conception.

ARTICLE 5 – CONTENU DE LA PHASE 2

- **Consultation pour le choix des maîtres d'œuvre**

Cette mission consiste à assister le maître d'ouvrage dans le choix des maîtres d'œuvre et des aménageurs et à chaque étape du projet.

Le prestataire réalisera les dossiers complets de consultation, toutes pièces techniques et administratives.

L'AMO aidera le maître d'ouvrage à définir les modalités de choix de maîtrise d'œuvre et d'aménageurs, quel que soit le mode de consultation. Il participera aux différentes commissions (technique, jury) pour l'analyse des candidatures et des offres. Il assistera le maître d'ouvrage dans son choix en vérifiant le respect de l'enveloppe financière et l'adéquation des offres avec les besoins et objectifs exprimés dans le programme, notamment les aspects énergétiques et environnementaux.

Il rédigera les rapports d'analyse des offres.

Le bureau d'étude candidat présentera sur une note l'accompagnement du maître d'ouvrage pour chaque étape du projet.

ARTICLE 6 – CONTENU DE LA PHASE 3 (tranche optionnelle 1)

Cette phase consiste au suivi de la phase de conception. L'AMO interviendra en assistance à toutes les phases de la conception.

Son rôle sera de veiller à l'intégration par la maîtrise d'œuvre et les aménageurs des orientations retenues dans le programme, et donc du respect de la qualité du projet.

Elle est composée de :

- Suivi des études de conception : animation et suivi de la production des dossiers par la maîtrise d'œuvre (esquisse, APS, APD, PRO, ACT, Permis d'Aménager) et production d'avis sur ces dossiers,
- Participation et animation des réunions entre maître d'ouvrage et maîtres d'œuvre, entre maître d'ouvrage et aménageurs, rédaction des comptes-rendus,
- Assistance à la gestion des marchés des prestataires intellectuels : vérification des décomptes, établissement des acomptes, établissements des projets d'avenants, rédaction des projets de rapports de présentation des avenants,
- Assistance à la consultation des entreprises : rédaction de l'AAPC et du règlement de consultation, conseil au maître d'ouvrage au sein de la CAO, rédaction des PV d'ouverture des plis, rédaction des projets de rapport de présentation des marchés, suivi de la mise au point des marchés et rédaction des avis d'attribution,
- Appui au maître d'ouvrage quant à la rédaction, au suivi des demandes de subventions.

Les deux projets (construction d'une salle de sport et aménagement d'un écoquartier) seront gérés mutuellement en phase programmation et de manière indépendante à partir de la phase de sélection de la maîtrise d'œuvre.

L'AMO vérifiera que toutes les clauses ont bien été intégrées dans les dossiers de consultation des entreprises rédigés par la maîtrise d'œuvre, notamment les clauses liées à la performance énergétique du bâtiment.

Cette phase est considérée comme terminée lorsque les marchés de travaux ont été notifiés par le maître d'ouvrage et que les dossiers de subventions ont été réceptionnés par les financeurs potentiels.

ARTICLE 7 – CONTENU DE LA PHASE 4 (tranche optionnelle 2)

Cette phase concerne l'assistance à maîtrise d'ouvrage pendant la phase de travaux.

Elle comprend :

- Participation et animation des réunions entre maître d'ouvrage et maîtres d'œuvre, entre maître d'ouvrage et aménageurs, rédaction des comptes-rendus,
- Participation aux réunions de chantiers,
- Contrôle du maintien de la qualité dans la mise en œuvre, à chaque étape des chantiers (performance thermique, étanchéité, résistances, etc),
- Assistance à la gestion des marchés de maîtrise d'œuvre,
- Suivi de la production des DOE,
- Contrôle du respect des coûts, avis périodique, suivi des modifications,
- Assistance à la réception des travaux et à la mise en service : avis sur les propositions de réception de la maîtrise d'œuvre, des aménageurs, établissement des DGD des marchés de maîtrise d'œuvre, cahiers de parfait achèvement, assistance aux procédures de clôture des opérations.

En fin de chantier, l'AMO réalisera un bilan complet permettant de vérifier et d'analyser la mise en œuvre effective des objectifs préalablement fixés dans le programme du projet.

ARTICLE 8 – PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Le prix est ferme, non révisable et non actualisable.

Le prix global est décomposé par phase.

Le marché étant lancé phase par phase, le paiement s’effectuera à la fin de chacune des phases une fois réalisées.

Des acomptes pourront éventuellement être demandés.

ARTICLE 9 – EXECUTION DE LA PRESTATION

La prestation est scindée en plusieurs phases assorties d’un montant.

Le démarrage de chaque phase fera l’objet d’un ordre de service spécifique.

Sous mise en demeure, restée sans intervention efficace dans un délai de un mois, le marché pourra être résilié par le maître d’ouvrage sans qu’il puisse être réclamé d’indemnités par le prestataire.

Le marché sera alors soldé au moment réel des prestations réalisées et validées par le maître d’ouvrage.

ARTICLE 10 – OFFRE DE PRIX

Le prestataire ou son groupement devront faire une proposition chiffrée de la prestation décomposée par élément de mission en distinguant les différentes phases, reprenant les éléments du tableau suivant :

		Proposition de prix HT
<u>Tranche Ferme</u>		
Phase 1	Programme Définition de l’enveloppe financière prévisionnelle	
Phase 2	Consultation maîtrise d’œuvre	
<u>Tranche Optionnelle 1</u>		
Phase 3	AMO Conception	
<u>Tranche Optionnelle 2</u>		
Phase 4	AMO Réalisation	
	TOTAL HT	
	TOTAL TTC	

ARTICLE 11 : CONFIDENTIALITE

La ville s’engage à ce que toutes les informations, quelle que soit leur nature, échangées avec les candidats, soient traitées dans le respect du principe de confidentialité.

Dès lors, elle ne pourra révéler aux autres candidats des solutions proposées ou des informations contenues dans les offres concurrentes.