

*« Mission de Maîtrise d'Œuvre pour
la rénovation de l'hôtel du plateau de Calern »*

C.C.T.P.
(Cahier des Clauses Techniques Particulières)

| | |
|---|---|
| Maître d'ouvrage : | Observatoire de la Côte d'Azur (Établissement Public à Caractère Administratif. Décret 88-384 du 19 avril 1988) Thierry LANZ, Directeur |
| Maître d'œuvre : | Observatoire de la Côte d'Azur Direction Technique Boulevard de l'Observatoire CS 34229 06304 NICE CEDEX 4 ☎ 04.92.00.39.84 – 📠 04.92.00.31.18 Courriel : Rodrigue.Terrochaire@oca.eu |
| Marché : | MAPA n° 16 – 05 MO HOTEL CALERN |
| Objet : | Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de l'hôtel du plateau de Calern |
| Mode de consultation : | Marché à procédure adaptée, passé en application de l'article 27 du Code des Marchés Publics. |
| Date limite et heure limite de dépôt : | Lundi 10 octobre 2016 à 12 heures |

Sommaire

| | | |
|--------------------|---|----------|
| ARTICLE – 1 | – OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... | 3 |
| 1.1 | – OBJET DU MARCHÉ..... | 3 |
| | 1.1.1 – <i>Etudes et diagnostic.....</i> | 3 |
| | 1.1.2 – <i>Avant-projet (APV).....</i> | 3 |
| | 1.1.3 – <i>Etudes de projet.....</i> | 4 |
| | 1.1.4 – <i>Dossier de consultation aux entreprises.....</i> | 4 |
| | 1.1.5 – <i>Etudes d'exécution et de synthèse.....</i> | 5 |
| | 1.1.5.1 – <i>Etudes d'exécution.....</i> | 5 |
| | 1.1.5.2 – <i>Synthèse.....</i> | 5 |
| | 1.1.6 – <i>Coordination de chantier.....</i> | 5 |
| | 1.1.7 – <i>Contrôle et réception.....</i> | 6 |
| | 1.1.8 – <i>Prestations diverses.....</i> | 6 |
| 1.2 | – DEFINITION SOMMAIRE DE L'OPERATION..... | 6 |
| | 1.2.1 – <i>Description de l'existant.....</i> | 6 |
| | 1.2.2 – <i>Description du projet.....</i> | 6 |
| ARTICLE – 2 | – VISITE..... | 7 |

ARTICLE – 1 – OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. – Objet du marché

Le présent C.C.T.P. concerne une mission de maîtrise d'œuvre pour la rénovation de l'Hôtel sur le site instrumenté du plateau de Calern.

L'observatoire de la Côte d'Azur est situé dans un parc de 350 hectares au sein du parc naturel Pré Alpes d'Azur. Le site est classé et fait partie du classement Natura 2000.

Ce présent marché comporte les missions d'assistance suivantes (annexes II de l'arrêté du 21 décembre 1993 – version consolidée au 26 août 2016) :

- Les études de diagnostic,
- L'étude avant-projet (AVP),
- Les études de projet,
- L'élaboration du dossier de consultation aux entreprises (CCTP, DPGF, ...),
- Les études d'exécution et de synthèse,
- L'ordonnancement, la coordination et le suivi du chantier,
- Le contrôle et la réception des travaux,
- Les prestataires divers.

1.1.1 – Etudes et Diagnostic

Les études de sondage de sol, les diagnostics avant travaux et les diagnostics divers seront à la charge du maître d'ouvrage.

1.1.2 – Avant-projet (APV)

L'étude d'avant-projet présenté au maître d'ouvrage aura pour objet de :

- Une note de présentation précise du projet,
- Une notice descriptive détaillée du projet comprenant les solutions techniques, les matériels et matériaux,
- Un plan graphique du projet sur format DWG à l'échelle 1/ 100 (1 cm / m) avec certains détails (plans, plans de coupe, élévations et plan de détails au 1/50 (2cm/m)),
- Des plans de principes (tracés unifilaires de réseaux CFO, CFA, SSI) et terminaux (chauffage, ventilation plomberie ...),
- Des notes de sécurité et plans de compartimentage, issue de secours, accessibilité PMR,
- Un phasage prévisionnel comprenant le délai global de réalisation,
- Une estimation définitive du coût prévisionnel des travaux décomposée en lots techniques séparés,
- Arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect,
- Justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques, les matériels et matériaux proposés,
- Permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance,
- Établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés,
- Permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre,
- Proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre,
- Indiquer des durées prévisionnelles de réalisation,
- Vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité.

Dans le cadre de l'étude d'avant-projet, des réunions de concertation seront organisées avec le maître d'ouvrage où seront fournies des explications sur les options architecturales, techniques et économiques proposées.

Le maître d'œuvre devra constituer à minima son AVP avec les documents suivants :

Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de l'hôtel du plateau de Calern
C.C.T.P. – Septembre 2016

- Une note de présentation précise du projet,
- Une notice descriptive détaillée du projet comprenant les solutions techniques, les matériels et matériaux,
- Un plan graphique du projet sur format DWG à l'échelle 1/ 100 (1 cm / m) avec certains détails (plans, plans de coupe, élévations et plan de détails au 1/50 (2cm/m)),
- Des plans de principes (tracés unifilaires de réseaux CFO, CFA, SSI) et terminaux (chauffage, ventilation plomberie ...),
- Des notes de sécurité et plans de compartimentage, issue de secours, accessibilité PMR,
- Un phasage prévisionnel comprenant le délai global de réalisation,
- Une estimation définitive du coût prévisionnel des travaux décomposée en lots techniques séparés.

L'avant-projet sera présenté au maître d'ouvrage pour approbation.

Dans l'étude avant-projet, le maître d'œuvre assistera le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif (si besoin : permis de construire, DT, DICT). Il effectuera les démarches et consultations préalables nécessaires à l'obtention du permis de construire, constituera le dossier et assistera le maître d'ouvrage dans ses relations avec les administrations et pendant toute la durée de l'instruction.

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer au maître d'œuvre toute correspondance avec l'administration. Dès réception du permis de construire, il lui en transmettra une copie et procèdera à l'affichage réglementaire sur le terrain et à la Mairie concernée.

1.1.3 – Etudes de projet

Le maître d'œuvre présentera les études de projet suivant les études avant-projet, le programme prévisionnel et les prescriptions du maître d'ouvrage découlant des autorisations administratives.

Le maître d'œuvre devra constituer à minima ses études de projet avec les documents suivants :

- Des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux ainsi que les conditions de leur mise en œuvre,
- Des plans d'implantation et d'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques,
- Des plans mentionnant les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides,
- Plans de chauffage, climatisation et plomberie sanitaire, intégrant schémas généraux, bilan de puissance, tracés unifilaires des principaux réseaux et implantation des terminaux au 1/100,
- Plans d'électricité, courants forts, courants faibles et SSI, incluant schémas généraux de distribution, bilan de puissances, tracés des principaux chemins de câbles, implantation des principaux tableaux et appareillages au 1/100,
- Des plans de repérage et de descriptions nécessaires à la compréhension du projet,
- Une estimation du coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état,
- Un calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, décomposés par lots ou corps d'état, qui sera joint au DCE,
- Une description détaillée des ouvrages et spécifications techniques définissant les exigences qualitatives et fonctionnelles, la nature et les caractéristiques des ouvrages et des matériaux, les contraintes générales de mise en œuvre, les conditions d'essai et de réception, incluant les limites de prestations entre les différents lots,
- Un plan des dispositions générales de sécurité (compartimentage, dégagements, issues de secours, etc.).

Les études de projet seront présentées au maître d'ouvrage pour approbation.

1.1.4 – Dossier de consultation aux entreprises

Le maître d'œuvre fournira les pièces constitutives du marché en vue de sa signature par le maître d'ouvrage et l'entrepreneur. Le dossier de consultation aux entreprises sera préparé de manière telle, que celles-ci puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces administratives et techniques prévues au contrat ainsi que des pièces élaborées écrites et graphiques.

Le maître d'œuvre établit la liste des pièces écrites et graphiques nécessaires à la consultation des entreprises, qu'il a élaborées ou qui ont été fournies par le maître d'ouvrage, les collecte et les regroupe dans le CCTP (cahier des clauses techniques particulières) qui comprend les plans, pièces écrites et cadre de décomposition du prix global et forfaitaire (sans les quantités).

Le maître d'œuvre proposera, le cas échéant, au maître d'ouvrage des adaptations du CCAP (cahier des clauses administratives particulières) et du règlement de la consultation, fournis par le maître d'ouvrage, qui lui semblent nécessaires pour tenir compte des particularités de l'opération.

Le maître d'œuvre proposera au maître d'ouvrage des critères de sélection et de qualification qui seront intégrés dans le CCAP.

1.1.5 – Etudes d'exécution et de synthèse

1.1.5.1 – Etudes d'exécution

Le maître d'œuvre établira les plans d'exécution et de spécifications à l'usage de chantier en corrélation avec les plans de synthèse définissant l'ensemble des travaux dans leurs détails afin que les entreprises n'aient pas d'études complémentaires à faire. Il réalisera les études de synthèse qui auront pour objet d'assurer pendant la phase d'études d'exécution, la cohérence avec les éléments d'ouvrage de tous les corps d'état, dans le respect des dispositions architecturales, techniques, d'exploitation et de maintenance du projet. Cela se traduira par des plans de synthèse qui représenteront, l'implantation des éléments d'ouvrage, des équipements et des installations.

Le maître d'œuvre fournira un devis quantitatif par lot ou corps d'état et actualisera le planning d'exécution des travaux par lots ou corps d'état.

Le maître d'œuvre fournira :

- Plans au 1/50 intégrant les tracés des réseaux ventilation climatisation et gaines (bifilaires) avec indication des diamètres, sections et niveaux, l'implantation des terminaux et principaux accessoires,
- Les détails de principe d'équipement des locaux techniques et sanitaires,
- Les coupes et détails nécessaires,
- Plans au 1/50 d'implantation (courant fort et faible) des tableaux d'étage et appareillages et des tracés de chemins de câbles,
- Schémas des tableaux avec définition des différents départs, puissances et protections. Plans d'organisation des baies,
- Plans de repérage et calepinage des ouvrages de second œuvre (menuiseries, faux plafonds, revêtements de sols, etc.),
- Coupes et détails de second œuvre à grande échelle avec définitions des interfaces entre composants et corps d'état,
-

1.1.5.2 – Synthèse

Le maître d'œuvre procédera à la vérification de la validité des offres conformément aux dossiers de consultation aux entreprises. Il analysera les offres en s'assurant qu'elles soient assorties de toutes les justifications techniques et ne comportent aucune anomalie, omissions ou contradictions. Il établira un rapport d'analyse comparative (par lots techniques si allotissement) et proposera les offres susceptibles d'être retenues par le Maître d'ouvrage conformément aux critères de jugement des offres précisées dans le règlement de consultation et au code des marchés publics.

La partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux. Une analyse technique et financière sera demandée en sus dans le cas d'offres comportant des variantes.

1.1.6 – Coordination de chantier

Le maître d'œuvre sera chargé de la coordination de chantier de tous les corps d'état présent, du suivi des travaux, de l'organisation et la tenue des réunions de chantier, l'établissement des ordres de services, la rédaction des comptes rendus de chantier avec un état d'avancement, l'établissement des états d'acompte, et les décomptes mensuels, la vérifications des devis de travaux supplémentaires, le contrôle des matériels et matériaux employés.

Le maître d'œuvre fera une proposition pour l'installation de chantier y compris les besoins en fluide en tenant compte de la spécificité du site (Parc Naturel classé Natura 2000).

1.1.7 – Contrôle et réception

Le maître d'œuvre apportera l'assistance au maître d'ouvrage lors des opérations de réception ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Il sera chargé d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux, d'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée, de procéder à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage, de constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage à partir des plans conformes à l'exécution remis par les différents corps d'état, des plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mise en œuvre.

Le maître d'œuvre s'assurera de la levée des réserves par les entreprises dans les délais définis.

Le maître d'œuvre constituera le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage à partir du dossier de conception générale du maître d'œuvre, des plans conformes à l'exécution remis par les différents corps d'état ainsi que des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre. Ce dossier sera la synthèse des DOE entreprises.

Durant l'année de garantie de parfait achèvement, le maître d'œuvre examinera les désordres apparus après la réception et signalés par le maître d'ouvrage.

1.1.8 – Prestataires divers

Dans le cadre de cette opération, le maître d'ouvrage nommera des prestataires extérieurs, un coordonnateur sécurité protection santé (CSPS), un contrôleur technique pour l'ensemble des corps d'état, un coordonnateur sureté sécurité incendie (SSI). Ces prestations sont exclues de la mission de maîtrise d'œuvre.

1.2. – Définition sommaire de l'opération

1.2.1 – Description de l'existant

L'hôtel de Calern a été construit dans les années 1970 afin d'y loger les observateurs.

En effet dans les années 1970 le site de Calern était en plein développement et les observations étaient nombreuses, le nombre d'observateurs était en constante évolution et il fallait trouver un moyen permettant de loger les personnels, après leur nuit d'observation ou dans l'attente d'une fenêtre météorologique permettant les observations. Et, de plus, il est difficile de rentrer chez soi après une nuit d'observation car le site est isolé et assez éloigné de Grasse.

Cet hôtel est devenu au fil des ans, incontournable car il permet aux observateurs d'y dormir avant de repartir ou d'éviter de rentrer en pleine nuit si les observations sont annulées à cause de la météo (neige, brouillard, pluies,). Les conditions météorologiques du plateau de Calern sont celles de la montagne, il convient d'être très prudent l'hiver car les routes sont très souvent bloquées par la neige et le verglas.

Aujourd'hui, avec l'augmentation des stages (étudiants et personnels) et des observations sur le site, l'hôtel affiche un taux d'occupation proche de 70% sur l'année.

1.2.2 – Description du projet

Lors de sa construction, la principale préoccupation de son concepteur a été de construire un lieu d'hébergement ou les conditions s'apparentent plus, aujourd'hui, à celles que l'on peut rencontrer dans une auberge de jeunesse (espace commun très réduit, sanitaires communs, moquette murale et au sol, ...). Les normes ayant changé en près de 40 ans, il convient de remettre l'hôtel en état afin d'accueillir tous les personnels dans de bonnes conditions.

L'objectif de cette rénovation est de classer le bâtiment en ERP (Établissement Recevant du Public) de 5^{ème} catégorie. Ce classement impose au Maître d'Ouvrage des obligations réglementaires, mais en contrepartie, permettra d'accueillir tous les publics.

La totalité de l'hôtel est concernée par les travaux, la surface est de 320 m² composée de 12 chambres, d'une pièce à vivre, de deux salles de bain et de trois sanitaires.

Cette réhabilitation permettra aussi de :

- Rendre l'hôtel accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR),
- Rénover les chambres en leur associant une salle de bains privative,
- Modifier la salle commune en lieu de vie plus grand et convivial (Cuisine indépendante, salle TV, laverie, ...),
- Mettre aux normes toute l'installation électrique (électricité, réseau, téléphone, sécurité incendie),
- Modifier la production d'eau chaude en y intégrant les énergies renouvelables (production par énergie solaire),
- Remplacer le mode de chauffage actuel (convecteurs) par un mode de chauffage moins énergivore (VRV, pompe à chaleur),
- Installer un système de détection incendie avec report d'alarme au bâtiment SEMIROT,
- Remplacer les ouvrants par un système à haute isolation thermique (altitude et conditions météorologiques hivernales).

Le classement en ERP 5^{ème} catégorie permettra d'accueillir les scientifiques et ingénieurs des entreprises avec qui l'OCA collabore et qui viennent travailler sur le site (Onera, Airbus, Thales, IGN, ...). Aujourd'hui il est impossible de loger cette catégorie de personnels car, extérieurs à l'OCA.

ARTICLE – 2 – VISITE

Les candidats auront l'obligation de visiter le site sous peine de nullité de leur offre. Les visites seront organisées par le responsable de la Direction Technique de l'Observatoire de la Côte d'Azur, ou son représentant.

Les renseignements techniques joints à la présente consultation n'ont qu'une valeur indicative.

Pour ce faire, les candidats prendront directement contact avec :

Monsieur TERROCHAIRE Rodrigue

Par courriel : rodrigue.terrochaire@oca.eu

Et par téléphone : 04.92.00.39 84 pour une prise de rendez-vous.

Avant remise de sa proposition, le candidat sera tenu de se rendre sur place afin de procéder à une visite détaillée et prendre parfaitement connaissance de toutes les caractéristiques, conditions, difficultés et toutes sujétions relatives aux lieux et à l'exécution, aux accès et, notamment aux contraintes imposées.

En aucun cas, il ne pourra arguer de l'imprécision des pièces écrites et des plans.