

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le 19/02/2025

ID : 044-214400350-20250207-DG_DEC_2025_006-AR



LA CHAPELLE
SUR ERDRE

Bordereau de signature

Décision Mairie Annexe

Signataire	Date	Action
Laurent GODET, Maire	10/02/2025	Signature  Certificat au nom de <u>Laurent GODET</u> (Élu , COMMUNE DE LA CHAPELLE-SUR-ERDRE) , émis par <u>Certinomis - Prime CA G2</u> , valide du 25 oct. 2023 à 12:48 au 24 oct. 2026 à 12:48.



Direction Aménagement du territoire et Transitions

DÉCISION

Le Maire de La Chapelle-sur-Erdre,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

VU la délibération du Conseil Municipal du 13 juillet 2024 délégrant à Monsieur le Maire et, en cas d'empêchement, à Mme Katell ANDROMAQUE, Première Adjointe au Maire, les compétences prévues à l'article L. 2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et, qu'en l'espèce, est visée la délégation n°4 relative à la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés lorsque les crédits sont inscrits au budget,

VU la proposition de mission présentée par le cabinet Galand-Menighetti, consistant en une étude programmatique et une étude de faisabilité relative à la requalification de la mairie annexe,

CONSIDÉRANT la volonté de la commune de La Chapelle-sur-Erdre de requalifier la mairie annexe, dont elle est propriétaire,

CONSIDÉRANT que cette requalification devra s'intégrer dans une réflexion plus globale portant sur la redynamisation du centre-ville de la La Chapelle-sur-Erdre,

CONSIDÉRANT que l'offre présentée par le cabinet Galand-Menighetti s'articule de la manière suivante :

- **tranche ferme :**
 - **études préalables :** analyse des documents, reprise des analyses fonctionnelle et technique, validation et consolidation des besoins théoriques, analyse du bâtiment et des contraintes techniques et fonctionnelles
 - **élaboration de la faisabilité et estimation financière** de chacun d'eux, et présentation aux élus pour validation d'un scénario,
 - **rédaction du programme fonctionnel, technique et détaillé :** développement du programme fonctionnel et technique général, rédaction du programme détaillé
- **tranche optionnelle :** assistance au choix de l'équipe de conception (assistance à l'élaboration des pièces de la consultation ; analyse des candidatures et des offres)

CONSIDÉRANT que l'offre présentée par le cabinet Galand-Menighetti correspond au besoin émis par la commune.

DÉCIDE

Article 1 : Un devis de prestation pour l'étude de programmation sur le devenir de l'ancien presbytère est conclu avec le **cabinet Galand-Menighetti**, 22 rue du Dauphin, Varades, 44370 LOIREAUXENCE.

Article 2 : Son coût total est de **13 475 € HT**, comprenant :

- une tranche ferme s'élevant à un sous-total de 10 335€ HT ;
- une tranche optionnelle s'élevant à un sous-total de 3 140€ HT.

Article 3 : Monsieur le Maire est autorisé à signer tout document relatif à ce dossier.

Article 4 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Chapelle-sur-Erdre est chargé de veiller à l'exécution de la présente décision, qui sera soumise aux règles de publicité, de contrôle et d'approbation prévues à l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Chapelle-sur-Erdre, le 07/02/2025

Le Maire,

Signé électroniquement par : Laurent GODET
Date de signature : 10/02/2025
Qualité : Maire

Laurent GODET



Note méthodologique et technique

Composition de l'équipe - Décomposition du prix global et forfaitaire

La problématique générale de l'opération

La commune de La chapelle sur Erdre souhaite rénover la mairie annexe située rue Clouet pour y implanter des services de la mairie actuellement logés dans des bâtiments non municipaux.

Cette opération s'intègre dans un programme plus général de redynamisation du centre bourg de la commune inscrite au PLU au titre de l'OAP Clouet Jaurès.

Sur la base du diagnostic bâtementaire et de la première définition des besoins réalisés en interne par les services, le Maître d'Ouvrage souhaite être accompagné pour affiner ces éléments et réaliser une étude de faisabilité technique et fonctionnelle du projet. A l'issue de ces premières étapes de consolidation des besoins et de bilan sur le bâtiment existant, il s'agira de **rédiger le programme** de rénovation à destination d'une équipe de Maitrise d'œuvre.

En tranche optionnelle, le Maître d'Ouvrage souhaite être assisté pour la sélection d'une équipe de Maitrise d'œuvre dans le cadre d'une procédure adaptée.

La démarche de programmation

Elle est une démarche de conseil qui s'attache à apporter à un maître d'ouvrage les éléments objectifs de choix et d'aide à la décision.

Le Programmiste est le conseil du Maître d'ouvrage. Sa responsabilité est d'apporter les bons indicateurs pour permettre aux décideurs de faire des choix en ayant une vision claire de chaque étape permettant d'aboutir à un projet maîtrisé sur les plans fonctionnels, techniques, économiques et environnementaux.

La démarche de programmation est structurée en deux grandes étapes : les études préprogramme, destinées à approfondir les besoins et à fixer les objectifs fonctionnels, techniques et environnementaux et à tester les sites retenus, après avoir déterminé les exigences minimales auxquelles ils devront satisfaire – capacité, accessibilité, desserte, image, environnement..., et **l'élaboration du programme** que nous établirons en deux étapes successives pour une définition de l'ensemble des données : fonctionnelles et spatiales (le programme général par unité fonctionnelle) puis architecturales et techniques : le programme technique détaillé par local et espace qui deviendra le cahier des charges de la maîtrise d'œuvre.

Les phases d'étude de la mission

TRANCHE FERME

- **Etudes préalables :**
 - analyse des documents, reprise des analyses fonctionnelle et technique,
 - validation et consolidation des besoins théoriques,
 - analyse du bâtiment et des contraintes techniques et fonctionnelles,
- **Elaboration de la faisabilité** et estimation financière de chacun d'eux et présentation aux élus pour validation d'un scénario.
- **Rédaction du programme fonctionnel, technique et détaillé :**
 - développement du programme fonctionnel et technique général,
 - rédaction du programme détaillé,

TRANCHE OPTIONNELLE

- **Assistance au choix de l'équipe de concepteur :**
 - Assistance à l'élaboration des pièces de la consultation
 - Analyse des candidatures et des offres

Une équipe expérimentée

Nous proposons l'association de deux cabinets – Galand-Menighetti Programmation spécialisé en programmation architecturale d'équipements publics et OTE Ingénierie et bureau d'études Tous Corps d'Etat.

Nos compétences croisées et notre habitude de collaboration nous permettront :

- **de définir des besoins adaptés à votre problématique** en prenant en compte les spécificités de fonctionnement souhaitées,
- **de développer un programme identifiant finement les attentes en termes d'aménagement intérieur** dans le respect des contraintes techniques et réglementaires liées à ce type d'équipement.

Enfin, **l'implication de ces cabinets** garantit au Maître d'ouvrage une présence et une réactivité certaine permettant de mener à bien la définition du projet dans les délais impartis.

Pour le volet programmatique, fonctionnel et mandataire du groupement :



GALAND – MENIGHETTI Programmation

Mandataire – galand.menighetti@orange.fr

22 rue du Dauphin - Varades – 44370 LOIREAUXENCE

Tél : 09.60.12.37.49

Sébastien GALAND – Chargé d'affaires

Directeur de l'Agence associée GALAND - MENIGHETTI Programmation
Programmeur depuis 2001 (ancien responsable de l'Agence de MENIGHETTI Programmation de l'Océan Indien)

Formation : DESS "Aménagement du Territoire et Développement Economique Local"

En tant que chef de projet, il sera l'interlocuteur principal du Maître d'ouvrage ; Il participera à l'ensemble des réunions de concertation et de restitution ; il est le garant de la qualité et de la cohésion des documents émis.

Marie GALAND - Chargée d'études

Programmeur / géomaticienne

Formation : Maîtrise de sciences et techniques de Cartographie / Système d'Information Géographique, Licence de Géographie Aménagement du Territoire et DUT Informatique

Programmeur depuis 2011

Elle a travaillé sur l'ensemble des projets mentionnés dans les références, en particulier sur les analyses de site et de bâtiments et les programmes. Elle intervient également durant les phases d'assistances à Maitrise d'Ouvrage.

Pour le volet économique (et technique et environnemental si nécessaire) :



OTE Ingénierie

Cotraitant - Bureau d'Études Techniques Pluridisciplinaires et Économiste de la construction

20 rue Félix Éboué - 44400 REZÉ - Tél : 02-40-32-11

L'expertise et les dimensions techniques de l'équipe sont assurées par OTE Ingénierie qui interviendra à toutes les phases du projet.

La coordination d'OTE Ingénierie sera assurée par un chef de projet :

Vincent VRIGNON

Ingénieur, Chef de Projet

Formation : Ingénieur Civil des Travaux Publics de l'État (ENTPE)

Il sera l'interlocuteur privilégié du groupe OTE et assistera aux réunions stratégiques du projet. Son expérience, tant en assistance à maîtrise d'ouvrage qu'en maîtrise d'œuvre apporte une vision technique utile en particulier durant la phase de diagnostic pour aborder le projet sereinement. Il apportera son expertise technique globale et une coordination stratégique des équipes techniques.

Il s'appuiera sur les compétences d'une équipe d'ingénieurs spécialisés habitués à travailler alternativement pour des missions en Maîtrise d'œuvre et en Assistance Technique à Maîtrise d'Ouvrage.

En Économie de la Construction

Fabien COMETTO - Economiste de la construction – ATMO

BTS Etudes et Economie de la construction

En Génie civil

Patrice SEBILLE - Responsable d'Études Génie-Civil – Acoustique

Ingénieur Génie Civil Diplômé de l'ESIGEC Chambéry (2005)

En Génie Énergétique et Climatique

Hervé SALAÛN - Responsable d'Études Génie Énergétique et Climatique – ATMO

Diplômé de l'enseignement supérieur DUT Génie Thermique (1987)

En VRD

Sonia SOAS - Responsable d'études VRD

Ingénieur Sciences et Technologies de l'Eau Diplômé de l'école Polytech' Montpellier (2011)

En prévention et Sécurité Incendie

Gilles OSTRÉ - Responsable d'Études de Sécurité Incendie

Maîtrise HYSIDI - Expert en analyse et gestion des risques d'incendie et d'explosion (Titre de niveau 1 délivré par le CNPP)

En développement durable

Marion GUIGOURESE - Ingénieur d'études en génie énergétique et climatique

Formation : Ingénieur INSA Strasbourg

Spécialiste Energie - développement durable – Analyse cycle de vie

Une communication efficace avec le Maître d'Ouvrage

L'implication de notre cabinet garantit au Maître d'ouvrage une présence et une réactivité certaine permettant de mener à bien la définition du projet dans les délais impartis.

La prestation que l'on vous propose prévoit des **réunions de restitution ou de validation** avec le Maître d'Ouvrage tout au long du projet.

Nous échangeons également avec **des points plus informels** (appels téléphoniques, mails).

De solides outils méthodologiques :

De par notre « ancienneté » dans la profession nous avons pu développer nos compétences et sommes en mesure de proposer aux Maîtres d'ouvrage :

- un **véritable accompagnement** dans la définition de son projet, par l'identification, l'analyse de ses besoins réels et le conseil sur la gestion de son projet,
- des **outils d'aide à la décision** permettant une approche comparative des différentes solutions pour des choix et arbitrages basés sur des éléments objectifs,
- une **équipe solide** présente sur tous les champs de compétences nécessaires pour mener à bien la mission : programmation, urbanisme, infographie,...

Quelques références sur cette thématique d'étude :

- Programme de restructuration des services de l'Hôtel de Ville permettant la distinction du front office et du back office à Angers (49), en collaboration avec OTE Ingénierie,
- Programme de restructuration de la mairie de Saint Augustin des Bois (49) et assistance pour la sélection de l'équipe de Maitrise d'œuvre (procédure adaptée), en collaboration avec OTE Ingénierie,
- Programme de restructuration des services d'accueil de l'Hôtel de Ville à Avrillé (49), 2021, en collaboration avec OTE Ingénierie,
- Programme de restructuration et extension de la mairie de Sceaux d'Anjou (49) et assistance pour la sélection de l'équipe de Maitrise d'œuvre (procédure adaptée), en collaboration avec OTE Ingénierie,
- Etude d'opportunité puis programme de création d'un pôle Maison France Services et services administratifs à Chateauneuf sur Sarthe pour la CCVHA (49), en collaboration avec OTE Ingénierie,
- Programme pour la réaffectation d'un foyer Jeune Travailleur en pôle d'associations et de services à Angers (49), en collaboration avec OTE Ingénierie,

Etude de programmation

- Programme de construction du Relais Mairie du quartier des Hauts de Saint Aubin à Angers (49), en collaboration avec OTE Ingénierie,
- Programme de restructuration et d'extension de la Maison de quartier le Trois-Mâts à Angers (49), en collaboration avec OTE Ingénierie,
- Programme de réhabilitation thermique du bâtiment Physique – Chimie de l'UFR sciences et techniques de l'université du Mans, 2021.

Les assistances à Maitrise d'ouvrage pour le choix de l'équipe de concepteur et le suivi des études de conception :

- Assistance à la rédaction du DCC, analyse des **candidatures et des projets** de restructuration / extension du lycée ARAGO à Nantes et assistance en concours et **suivi des études de conception jusqu'en phase PRO**,
- Assistance à la rédaction du DCC, **analyse des candidatures et des offres** de restructuration / extension du lycée Carcouët de Nantes en **procédure adaptée** et **suivi des études de conception jusqu'en phase APD**,
- Assistance à la rédaction du DCC, analyse des **candidatures et des projets de concours** pour la restructuration du groupe scolaire Voltaire et la création d'un multi-accueil de 60 berceaux et **mise au point de l'esquisse** à Angers (49),
- Assistance à la rédaction du DCC, analyse des **candidatures et des projets** en consultation de **conception / réalisation** pour la construction d'un EHPAD ZAC Mellinet à Nantes (44),
- Assistance à la rédaction du DCC, analyse des **candidatures et des projets de concours** de restructuration / extension de la maison des sports de combat à Saumur (49),
- Assistance à la rédaction du DCC, **analyse des candidatures et des projets de concours** (en cours) de construction neuve du CIR de Mouzeil et **suivi des études de conception jusqu'en phase APD**,
- Analyse des **candidatures et des offres** pour le centre de formation de Châteaubriant,
- Assistance à la rédaction du DCC, **analyse des candidatures et des offres** de restructuration / extension du lycée Réaumur Buron de Laval en **procédure adaptée**,
- Rédaction des **dossiers d'expertise et de labellisation** et réalisation du DCC et **AMO en phase concours** avec collecte de l'ensemble des documents nécessaires aux concepteurs, analyse des candidatures, réponse aux questions des équipes de concepteurs, analyse des projets pour la construction du restaurant universitaire Rabelais à Angers (49),
- **Analyse des candidatures et des offres** pour le réaménagement du hall de l'Hôtel de Ville à Angers pour améliorer l'environnement de travail des agents, des usagers et avec des mises aux normes (49).

Méthodologie de l'étude :

Phase 1 – Etudes préalables

- Objectifs** | Analyser les documents produits (diagnostic bâtementaire, définition des besoins),
Réaliser une réunion de concertation avec le Maître d'ouvrage afin de constituer la base de référence théorique de surfaces et de fonctionnement,

Méthodologie :

- **Au démarrage de l'étude, participation à une première réunion de cadrage préalable** avec le Maître d'Ouvrage qui suivra et validera les étapes de la mission, afin :
 - de présenter notre démarche et la méthodologie proposée,
 - de prendre connaissance des enjeux, des objectifs du Maître d'ouvrage, des contraintes opérationnelles (budget et délais), des réflexions déjà engagées sur le projet,
 - de caler la méthode de travail, le planning de la mission, les modalités et le calendrier de la mission à mener,
 - de recueillir l'ensemble des données de cadrage du projet : l'ensemble des documents relatifs au site (plans du bâtiment, plan topographique du site, diagnostics techniques déjà réalisés, ...),
 - de synthétiser les scénarios souhaités afin de réaliser la faisabilité du projet,

Consolidation des besoins théoriques :

- 1 réunion avec le groupe de travail à laquelle services, élus et partenaires pourront être associés afin de synthétiser les besoins en surfaces et en fonctionnement sur la base des surfaces existantes, de l'analyse fonctionnelle existante et de leur expérience du fonctionnement actuel, afin de reloger les collaborateurs des services DIREV et DAT.

Cette concertation devra préciser les besoins et les spécificités du projet et notamment :

- la **typologie de locaux** à prendre en compte : la capacité des espaces, le travail en bureaux individuels, openspace ou plateforme commune, les usagers ciblés et leurs besoins en fonction de leur niveau d'autonomie (âge, dépendance liée à l'âge,...),
- les **pratiques de fonctionnement par service** : les horaires, la gestion du télétravail /présentiel, des temps partiel, la polyvalence/spécificité des espaces, la gestion des accès, la sécurisation des locaux, la gestion de l'entretien et de la maintenance,
- les modalités **d'accueil du public** : les espaces d'accueil, espaces d'attente et d'informations, le développement du numérique et son accès (mise à disposition d'outils numériques), les flux, le front office / back office dans l'espace ou dans le temps, ...
- le fonctionnement des **unités d'accompagnement** : sanitaires / vestiaires, espaces de convivialité et de restauration, reprographie, stockages, les locaux d'entretien, les espaces dédiés aux flux logistiques (déchets, linge, ...),
- les **modalités d'articulation** entre les locaux communs et les locaux plus spécifiques et l'organisation interne avec la souplesse et les modulations selon les moments de la journée (temps méridien,...),
- la **mutualisation éventuelle** de certains locaux : salles de réunion, espace de convivialité,...), et de certaines fonctions (reprographie, entretien, ...) tout en respectant un bon repérage des fonctions et une lisibilité, fluidité et sécurité des circulations,
- **l'évolutivité des locaux** en vue des évolutions des pratiques avec l'évolution du matériel (double écran, tablettes, ...), la connaissance des postures pour la réduction des TMS, l'évolution des organisations de travail (4 jours par semaine), ...

Etude de programmation

- **l'organisation des accès** (personnel / public) par type (cheminements doux, véhicules, livraisons),
 - les **proximités et contiguïtés** à privilégier,
 - l'éventuelle **autonomie de fonctionnement** de certaines parties d'un bâtiment, la valorisation de certaines fonctions et leur accessibilité par un plus large public (salle de réunion, espace de convivialité),...
- **Traduction des besoins identifiés** qui cadrera les surfaces par fonction ainsi que leurs principes fonctionnels généraux.
 - **Analyse de l'organisation fonctionnelle du bâtiment :**
 - desserte (transports publics et individuels, desserte piétonne), accessibilité depuis le quartier,
 - positionnement du bâti existant sur le site et caractéristiques : surfaces disponibles et typologie, contraintes particulières (accès, conditions d'éclairage naturel, habitabilité, ...), possibilités d'évolution (modification du cloisonnement, ...),
 - identification des locaux, leur dimensions, leur capacité de transformation, identification des cloisonnements et ouvertures, ...
 - Analyse **technique** sur la base des études et diagnostics d'ores et déjà réalisés par le MOA et des réglementations applicables pour ce type d'équipement pour une bonne prise en compte des contraintes applicables au bâtiment

Si des diagnostics techniques complémentaires (non détectés au démarrage de la mission) s'avéraient nécessaire, nous en ferions part également au Maître d'ouvrage afin qu'il puisse les commander à des BET spécialisés, notamment concernant la structure du bâtiment.

Récapitulatif des réunions :

Concertation

- Une réunion de démarrage avec visite du bâtiment,
- Une réunion de concertation pour la consolidation des besoins avec le groupe de travail.

Phase 2 – Elaboration de la faisabilité

Objectifs | *Etudier la faisabilité des scénarios en confrontant les besoins, le site et les contraintes du M.O.A.,
Estimer le coût des travaux et de l'opération,*

Méthodologie :

- **Proposition de scénarios d'aide à la décision** en se fondant sur les supports graphiques disponibles (plans fournis par le M.O.) dans un souci de **cohérence fonctionnelle et spatiale de l'opération**.
- Elaboration d'une **note financière** (par OTE Ingénierie) pour évaluer le coût travaux et identifier son adéquation avec le budget du Maître d'Ouvrage afin de proposer, si nécessaire, des adaptations éventuelles (réduction de surfaces, modifications des propositions d'organisation, ...).

Contenu du document remis – La faisabilité qui présentera :

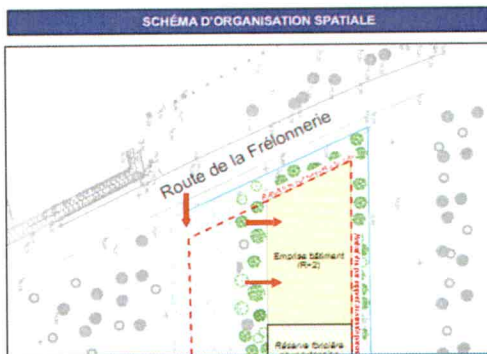
- **Le contexte général de l'opération :**
 - les enjeux, ambitions et objectifs opérationnels (coûts/délais) et qualitatifs,
 - les usagers, la présentation générale et les composantes du projet,
 - les contraintes réglementaires à respecter pour ce type d'équipement (ERP, PMR, ...),
- **Bilan fonctionnel, spatial et technique du site :**
 - **sa présentation générale** : son positionnement urbain, sa desserte, ...
 - **ses principales caractéristiques physiques** : superficie, topographie, configuration, orientation, caractéristiques de l'environnement immédiat (quartier), ...
 - **le bâti existant** :
 - bilan des surfaces, affectation, possibilités d'évolution, dysfonctionnements, ...
 - problèmes techniques et mises aux normes à prévoir,
- **Les besoins à satisfaire constituant la base de référence théorique :**
 - les locaux nécessaires et leurs surfaces correspondantes,
 - les principes d'organisation à respecter : articulation entre les fonctions – proximités, contiguités, accessibilité traduits sous forme d'un schéma général de fonctionnement,
 - le rappel des **règlementations à respecter** (ERP, PMR, hygiène, sécurité, ...),
- **Les modalités de fonctionnement :**
 - **la définition de locaux communs, des locaux accessibles au public, des bureaux et d'une éventuelle mutualisation de locaux,**
 - **les contraintes fonctionnelles d'organisation** : niveau d'accessibilité, contraintes de positionnement, modalités d'articulation entre les différentes composantes ; ces modalités seront accompagnées d'un schéma général de fonctionnement et d'un schéma par unité fonctionnelle.
- **La proposition d'implantation du projet : la faisabilité spatiale, fonctionnelle et financière :**
 - la faisabilité spatiale et fonctionnelle du projet :
 - la proposition de réorganisation des fonctions dans le bâtiment dans le respect des contraintes de fonctionnement (accessibilité, positionnement de certaines unités en RDC, ...) dans un souci de rationalisation,
 - les impacts sur l'organisation des accès et circuits découlant de ces propositions d'organisation,

Etude de programmation

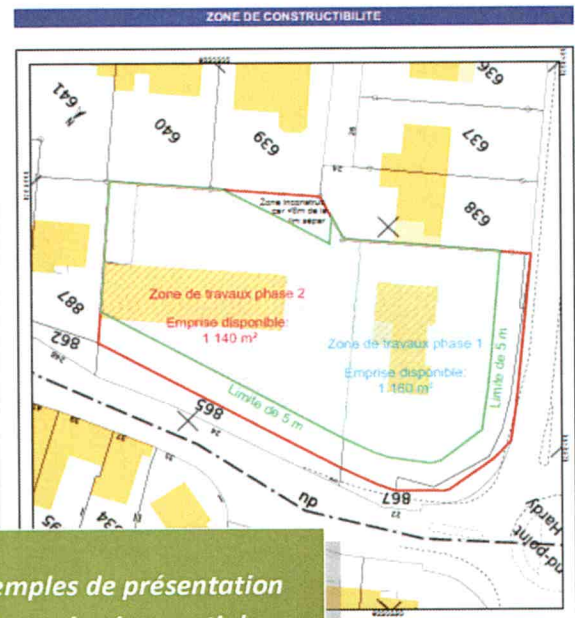
- la faisabilité réglementaire, technique et économique : chiffrage du coût des travaux intégrant le coût d'investissement et d'exploitation / maintenance et fonctionnement,
- la faisabilité temporelle précisant le besoin ou non d'un phasage des travaux en tenant compte des impératifs du calendrier de réalisation de l'opération et des objectifs du Maître d'ouvrage,

Récapitulatif des réunions :

Concertation	Restitution
<ul style="list-style-type: none"> • Des échanges informels pour le recueil d'éléments complémentaires et précisions 	<p>Une réunion est prévue à cette étape pour présentation avec le Maître d'Ouvrage sur les besoins pris en compte, l'organisation sur le site et faisabilité du projet.</p> <p><i>A l'issue de cette réunion, le Maître d'Ouvrage devra valider la faisabilité présentée et faire le choix d'un scénario pour que soit élaboré le programme de l'opération.</i></p>



Proposition d'organisation spatiale



Exemples de présentation d'organisation spatiale :

Zone de constructibilité suite aux analyses des contraintes urbaines

Scénarios d'implantation :

impact sur le voisinage

Volumétrie d'un bâtiment



Phase 2 – Elaboration du programme :

- Objectifs** | Développer le projet validé dans un programme qui permet :
- de lever les options fonctionnelles, spatiales et économiques ;
 - d'élaborer le volet technique dont la précision fournira aux Concepteurs les informations nécessaires pour développer le projet jusqu'aux étapes APD/DCE.

Méthodologie :

- **Finalisation du scénario d'implantation** validé par le Maître d'ouvrage, éventuellement adapté aux remarques de la réunion de validation,
- **Etablissement d'une fiche de synthèse par unité fonctionnelle** qui détaille les caractéristiques fonctionnelles, architecturales, réglementaire, techniques...- à partir de notre base de données programme qui structure les informations dans un gestionnaire de base de données relationnelle contribuant à la rationalisation et la cohérence des informations et favorise la mutualisation de l'expérience acquise au travers de nombreuses missions,
- **Ecriture des fiches détaillées** – une fiche par local dont les informations seront extraites des fiches de synthèse, grâce à notre application base de données programme, sécurisant ainsi le transfert d'informations des fiches de synthèse vers les fiches détaillées, et intégration dans ces fiches des différents éléments des exigences techniques et fiches descriptives des espaces, la répartition des prises en charges : mobilier, ...
- **Traduction des données techniques** pour alimenter et préciser les fiches détaillées et feront l'objet d'échanges ponctuels avec les partenaires,

Contenu du document remis - Le programme qui présentera :

- **Les données de cadrage :**
 - le contexte général,
 - les ambitions et grandes fonctionnalités,
 - ses composantes et ses principes de fonctionnement,
 - le cadrage budgétaire avec l'enveloppe affectée aux travaux et un ratio de coût de travaux maximum,
 - le phasage temporel
 - les surfaces utiles ou de planchers maximales autorisées par la Maitrise d'œuvre ainsi que le ratio SP/ SU maximum,
- **Le dossier de site et les modalités d'implantation du projet sur le site :**
 - La synthèse des contraintes et potentialités du site analysées lors de la faisabilité,
 - La faisabilité sur le site : la synthèse des caractéristiques du site et les options fonctionnelles et spatiales retenues sur la base de la planche d'implantation finalisée,
 - Les contraintes réglementaires à respecter (ERP, PMR, PLUm,...),
 - Les exigences particulières du Maître d'ouvrage,

- **Le programme fonctionnel : une synthèse par unité** définissant :
 - le fonctionnement : description de/des activité(s) se déroulant dans cette unité,
 - les options de base précisant les modalités de gestion de cette activité,
 - les caractéristiques des locaux / espaces (surfaces utiles, hauteur / volume, effectifs concernés, éclairage naturel, position dans le bâtiment, rapport largeur / longueur pour les certaines salles : réunions, formations,...
 - les schémas de fonctionnement affinés qui traduisent les contraintes de proximité / contiguïté, les circuits internes à respecter,...

- **La définition des grands principes techniques liés :**
 - aux exigences générales s'imposant à l'ensemble : contrôle d'accès, ...
 - aux objectifs d'exploitation/maintenance du bâtiment,

- **Le programme technique détaillé : les fiches par espace exprimant le niveau de performance à atteindre dans les rubriques :**
 - caractéristiques architecturales : surfaces, hauteur, volume, traitement et ambiance, position préférentielle dans le bâtiment, liaisons,
 - caractéristiques techniques : murs, sol, plafonds, acoustique, éclairage, génie climatique, fluides et réseaux,
 - équipements et matériels : liste indicative des mobiliers, équipements et matériel spécifique à chaque / espace.

- **Le calendrier de l'opération** prenant en compte des objectifs du Maître d'ouvrage.

Récapitulatif des réunions :

Concertation	Restitution
<ul style="list-style-type: none"> • Des échanges informels pour le recueil d'éléments complémentaires et précisions, 	<p>Une réunion de présentation est prévue avec le Maitre d'Ouvrage pour présentation,</p>

Tranche optionnelle - Assistance au choix du Maître d'œuvre

Objectifs | **Participer à l'élaboration de pièces de la consultation**
Analyse des offres

Assistance à l'élaboration des pièces de la consultation :

- **Elaboration des modalités de consultation et des critères d'analyse** des candidatures sur la base de nos expériences et des souhaits du Maître d'Ouvrage : rémunération, niveau de rendu, attente en termes de références et note technique,
- **Réalisation des tableaux à compléter** par les candidats afin de faciliter l'analyse :
 - les références de chaque membre de l'équipe, en distinguant celles directement liées au thème des commerces et les autres thèmes d'équipements publics,
 - la composition de l'équipe architectes et BET associés,
 - les moyens mis à disposition de la mission, ...
- **Description des formats d'images** à fournir pour les références pour une présentation optimale en commission,
- Utilisation de la **grille d'analyse des offres du Maître d'Ouvrage** (ou proposition d'une grille selon le souhait du Maître d'Ouvrage) selon les critères objectifs retenus par le Maître d'ouvrage, facilitant le traitement des dossiers reçus via des outils de contrôle de cohérence (notation automatique en fonction du chiffre d'affaires ou des effectifs, réalisation de liste déroulante pour faciliter la saisie des références, ...),
- Précision avec le Maître d'ouvrage des informations à intégrer au règlement de consultation – composition de l'équipe, critères de choix, le niveau de prestations à fournir, ... - et présentation au Maître d'ouvrage pour validation : les caractéristiques de l'équipe (taille, compétences, capacité financière, ...), ses références thématiques et financières en lien avec le projet et leur nombre,
- Relecture des pièces administratives fournies par le Maître d'ouvrage pour intégrer les spécificités du projet (RC, CCAP, CCTP, ...et annexes),

Réunions de travail/ Validation / Animation

<i>Réunion de travail</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Une réunion d'élaboration des modalités de consultation et de mise au point des documents à remplir pour travail et validation</i>

Analyse des candidatures et des offres

- **Analyse détaillée des candidatures et des offres** (réalisée dans nos bureaux, dès réception d'une copie dématérialisée de chaque dossier reçu) sur la base de la trame de rapport d'analyse des offres du Maître d'Ouvrage :
 - Vérification de la composition de l'équipe,
 - Analyse des références fournis par chaque candidat,
 - Analyse **des notes d'intentions architecturales ou notes de motivation** au regard du programme de travaux et des contraintes opérationnelles et prise en compte de l'opération tiroirs sur site occupé,
 - Analyse des propositions financières des candidats.

Réunions de travail et audition des candidats

- **Participation à l'audition** avec les 3 / 4 candidats pour prendre en compte les remarques des candidats dans le rapport,

Commission ad 'hoc

- **Animation de la commission** pour présenter les offres et pour répondre aux questions des membres de la commission.

Récapitulatif des réunions :

<i>Réunion de travail</i>	<i>Réunion animée par notre chef de projet</i>
<ul style="list-style-type: none">• <i>Une réunion de mise au point de l'analyse,</i>• <i>Une séance de travail avant les auditions,</i>• <i>Participation aux auditions,</i>	<ul style="list-style-type: none">• <i>Commission ad 'hoc de sélection du lauréat,</i>

Décomposition des prix et des délais

ETAPES	GALAND Menighetti Prog.			OTE Ingénierie		TOTAL	DELAIS à réception des données (hors temps de validation du M.O.)
	Chargé d'Etudes	Attaché d'Etude DAO - CE Tech	Réunions (nbre)	Etude coûts	Réunions (nbre)		
	700 €	560 €	50 €	850 €			
1° Etudes préalables							
Réunion de démarrage et visite de site	0,5	0	1	0,5	1	825,00 €	
Analyse du bâtiment et du site	1	1,5	0	1	0	2 390,00 €	4 semaines
Validat° / consolat° des besoins	1,5	0	1	0	0	1 100,00 €	
Nombre de jours	3	1,5	2	1,5	1		
Sous-Total HT - Phase 1		3 040,00 €		1 275,00 €		4 315,00 €	
2° Elaboration de la faisabilité							
Faisabilité et estimation financière	1	0,5	0	1	0	1 830,00 €	3 semaines
Présentation et validation	0,5	0	1	0,5	1	825,00 €	
Nombre de jours	1,5	0,5	1	1,5	1		
Sous-Total HT - Phase 2		1 380,00 €		1 275,00 €		2 655,00 €	
3° Elaboration du programme :							
Volet fonctionnel	1	0,5	0	0	0	980,00 €	
Prescriptions techniques générales	1	0	0	0,5	0	1 125,00 €	3 semaines
Fiches par local	1	1	0	0	0	1 260,00 €	
Nombre de jours	3	1,5	0	0,5	0		
Sous-Total HT - Phase 3		2 940,00 €		425,00 €		3 365,00 €	
TOTAL tranche ferme HT	7,5	3,5	3	3,5	2		3 mois programme définitif
		7 360,00 €		2 975,00 €		10 335,00 €	
TVA (20 %)		1 472,00 €		595,00 €		2 067,00 €	
TOTAL tranche ferme TTC		8 832,00 €		3 570,00 €		12 402,00 €	

Etude de programmation

ETAPES	GALAND Menighetti Prog.			TOTAL	DELAIS à réception des données (hors temps de validation du M.O.)
	Chargé d'Etudes	Attaché d'Etude DAO - CE Tech	Réunions (nbre)		
	700 €	560 €	50 €		

TRANCHE OPTIONNELLE - Assistance au choix de l'équipe de

Relecture des pièces de la consult.	0,5	0	0	350,00 €	
Analyse des candidatures et offres	1,5	1,5	2	1 990,00 €	
Réunion / audition des concepteurs	0,5	0	1	400,00 €	4 semaines
Présentation du rapport d'analyse CAO	0,5	0	1	400,00 €	

TOTAL TRANCHE OPTIONNELLE HT	3	1,5	4	3 140,00 €	
TVA (20 %)		628,00 €		628,00 €	
TOTAL TRANCHE OPTIONNELLE TTC		3 768,00 €		3 768,00 €	

Ce montant est net et forfaitaire – il intègre les frais de dossier et de réunion – il est valable 120 jours.

Les délais courent à réception de l'ordre de service et sont comptés hors délai de validation du Maître d'ouvrage. Ils pourront être adaptés aux contraintes du Maître d'ouvrage et restent conditionnés par la disponibilité des interlocuteurs tout particulièrement en phase de concertation pour le cadrage des besoins et par les temps de validation du Maître d'Ouvrage pour le délai global.

Attention, cette mission sera réalisée durant la période estivale souvent contrainte par les congés des uns et des autres.

Calendrier prévisionnel de la tranche ferme :

	2025																														
	Janvier			Février				Mars				Avril				Mai			Juin			Juillet									
	sem. 01	sem. 02	sem. 03	sem. 04	sem. 05	sem. 06	sem. 07	sem. 08	sem. 09	sem. 10	sem. 11	sem. 12	sem. 13	sem. 14	sem. 15	sem. 16	sem. 17	sem. 18	sem. 19	sem. 20	sem. 21	sem. 22	sem. 23	sem. 24	sem. 25	sem. 26	sem. 27	sem. 28	sem. 29	sem. 30	sem. 31
Etudes préalables	<div style="display: flex; align-items: center;"> ◊ 4 semaines </div>																														
Réunion de démarrage																															
Visite fonctionnelle et technique																															
Concertation																															
Etat des lieux fonct./ Analyse de site																															
Définition des besoins																															
Présentation																															
	◊ Validation																														
Etude de faisabilité	<div style="display: flex; align-items: center;"> ◊ 3 semaines </div>																														
Etude de faisabilité																															
Présentation																															
	◊ Validation																														
Elaboration du programme	<div style="display: flex; align-items: center;"> ◊ 3 semaines </div>																														
Rédaction du programme																															
Validation																															
	◊ Validation																														

Documents remis :

Les rapports d'étape et supports de travail seront remis en 2 exemplaires papier reliés si demandés et sur support informatique.

Modalités de paiement :

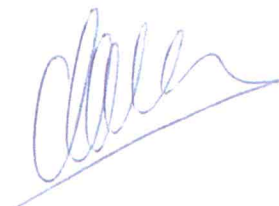
Quel que soit le mode de passation de la commande, le règlement s'effectuera **en plusieurs versements**, selon les étapes identifiées, lors de la remise du document d'étape correspondant.

Les honoraires seront libérés, pour chacun des cabinets, sur les comptes référencés ci-dessous :

Galand Menighetti Programmation Crédit Mutuel Château Renault Code Banque : 10278 - Code Guichet : 37208 N° de compte : 000 1040 2801 Clé RIB : 72 BIC : CMCIFR2A Domiciliation : CM CHATEAU RENAULT (37 110) IBAN : FR76 1027 8372 0800 0104 0280 172	OTE Ingénierie (SA OMNIUM TECHNIQUE EUROPEEN) BNP PARIBAS Alsace T. Belfort Code Banque : 30004 - Code Guichet : 02471 N° de compte : 00010488570 Clé RIB : 66 BIC : BNPAFRPPXXX Domiciliation : BNP PARIBAS Alsace T. Belfort IBAN : FR76 3000 4024 7100 0104 8857 066
--	---

Conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics, le mandatement des honoraires devra intervenir dans un délai de 30 jours - délai légal - à réception des mémoires correspondants, au-delà, des intérêts moratoires seront à verser.

A Loireauxence, le 5 janvier 2025



Sébastien GALAND

PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Nous remercions les Maîtres d'Ouvrages de citer les Bureaux de Programmation, au même titre que les autres intervenants, lors des communications faites aux médias, sur les équipements programmés.

Conformément aux dispositions de la réglementation sur la propriété intellectuelle, le Maître d'Ouvrage devient propriétaire des documents établis au titre de la présente étude - toutefois il s'interdit d'en faire une duplication à d'autres fins, ainsi que la mise en ligne de l'intégralité du programme sur un site internet - notre Cabinet se chargeant d'en faire un extrait pour diffusion / communication.