DÉLÉGATION GÉNÉRALE ARCHITECTURE ET VALORISATION DES ÉQUIPEMENTS

Direction Territoriale des Bâtiments Sud
37 Bd Périer
13008 Marseille

Consultation n° 2019_50502_0018

Mission de Maîtrise d'oeuvre pour l'Aménagement de la Base nautique de l'Huveaune et d'un ensemble sportif La Plage
109 Avenue Pierre Mendès France - 13008 Marseille

PROGRAMME

1.Programme général

1.1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Lors de la création du projet immobilier Prado-Plage, situé sur la promenade Mendès France, Avenue du Prado. 13008 Marseille, deux locaux d'activités, dont le propriétaire est la Mairie de Marseille, ont été inclus dans ce programme.

Ce dernier comprenant, une Base de Kayak, dont l'aménagement a déjà été réalisé ainsi qu'un complexe sportif composé d'un gymnase et d'un dojo, objet du marché.

Cet ensemble gymnase/dojo est indépendant des autres locaux et sera traité comme un ERP de 5^{e} catégorie avec activité du type X.

Actuellement, le local à aménager est « brut ». Le gros œuvre est réalisé y compris la mise hors d'eau et hors d'air. Le local se compose d'une grande salle à forte hauteur sous plafond, une petite salle et un espace entrée/circulation/locaux de service. Dans la salle principale, il sera créé un plancher intermédiaire afin de réaliser deux zones superposées. De ce fait, le rez-de-chaussée de cet espace servira de lieu de stockage pour les canoés/kayaks. L'étage sera aménagé en salle polyvalente et la petite salle dont la toiture est une verrière sera aménagée en salle de sport avec des vestiaires et des sanitaires dans la dernière zone.

Un diagnostic sécurité a déjà été établi sur cet ensemble ainsi qu'une étude de potentialité qui a été soumise au bataillon des marins pompiers. Le projet devra se conformer à ces différents avis.

1.1.1 Présentation générale du programme

Le programme proposé sur cet établissement comprend :

- La mise en conformité du permis de construire vis-à-vis des deux entités indépendantes qui sont la base nautique, aménagement réalisé et l'ensemble sportif à créer

- L'aménagement d'une zone «salle multi-activités gymnase» au 1er étage

- L'aménagement d'une zone de stockage des canoës/kayaks au R-d-C

- L'aménagement d'une zone salle de sport

- La création de vestiaires et de blocs sanitaires

- L'ensemble du bâtiment devra être chauffé et ventilé

- L'accessibilité PMR devra être intégrée

2.Réglementation

2.1 Contrainte d'urbanisme

Les limites constructibles de la parcelle sont définies sur le PLU

2.2 Sécurité incendie

Ce projet sera soumis à l'avis des services de prévention et de la Commission de Sécurité.
Comprenant :

- Notice de sécurité
- Plans
- Détails

2.3. Contraintes – Environnement

Sonores
Le projet devra intégrer l'isolement acoustique par rapport aux tiers.

Accessibilité – Livraison
L'accès à l'établissement se fera par l'avenue du Prado.

Organisation du chantier
L'emprise de chantier nécessaire sera déterminée et limitée aux entreprises, en phase DCE.

3.Programme Technique

3.1. RAPPEL DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Liste donnée à titre indicatif sans ordre de priorité et non limitative :

Documents de références applicables
L'ensemble des textes réglementaires est applicable y compris les DTU et Normes.

Sécurité incendie
Les règlements ERP s'appliqueront.

Toutes les règles concernant la sécurité incendie doivent être observées et ce d'autant que différentes fonctions devront cohabiter.

La situation de l'équipement au regard des différents tiers devra également être prise en considération.

Code du travail – Caisse Régionale Assurance Maladie
Se conformer aux règles en vigueur.
Obtenir les accords nécessaires.

Réglementation hygiène
Les installations doivent répondre au niveau de l'hygiène à la réglementation définie pour les lieux de travail et locaux sanitaires.

3.2. EXIGENCES TECHNIQUES GÉNÉRALES

Coût prévisionnel des travaux HT : **1 800 000,00 €**

3.3. EXIGENCES TECHNIQUES GÉNÉRALES

Ce chapitre est donné à titre indicatif et non exhaustif et ne doit pas être considéré comme le descriptif du projet mais comme une liste d'exigences exprimées par le Maître d'ouvrage : indicateur du niveau des prestations et des qualités minimales imposées afin d'orienter le Maître d'œuvre.

Ce bâtiment se situe dans une résidence, de ce fait, il est impératif de soigner l'acoustique des lieux par des revêtements de sols, des faux-plafond, des doublages de murs ayant des performances acoustiques très convenables.

Il en est de même en ce qui concerne les appareils de production de chauffage ainsi que le système de ventilation qui devront être performants et silencieux.

Le projet doit être abordé sous la forme d'une dérogation à l'article PE 11 §3 (cul-de-sac) pour la grande circulation.
En mesure compensatoire :
- les parois des locaux et les portes donnant sur la grande circulation pourraient avoir un degré de résistance au feu afin de limiter le risque d'enfumage ; ces blocs portes seraient munis de ferme-porte.
La circulation d'une UP (deuxième sortie) pourrait être portée à 2 UP .

3.4. ÉTENDUE DE LA MISSION

En aucun cas, les congés annuels du titulaire du marché ne sauraient faire obstacle à l'exécution des prestations commandées.

Dans l'établissement de ses prix, le prestataire devra prendre en considération les frais inhérents à toutes les missions qui lui seront demandées, toutes les réunions préparatoires sur place ou avec le maître d'ouvrage à sa demande et les intégrer dans le montant de son offre de prix.

Le titulaire aura à sa charge une présentation du projet sous rendu image à 360° afin d'avoir une visite virtuelle du projet.

Le titulaire aura à sa charge l'obligation d'assister à 1 ou 2 réunions de copropriété afférents au projet.

Le titulaire du marché de maîtrise d'œuvre doit comporter a minima un architecte et un ou des BET pluridisciplinaires couvrant l'ensemble des techniques du bâtiment suivantes : structures (gros oeuvre et second oeuvre) et fluides (électricité, gaz, CVC et raccordement aux réseaux EU – EV - EP).

La Mission de Maîtrise d'œuvre est constituée des missions suivantes :

DIA: Diagnostic

- Établissement d'un état des lieux ;
- Analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;
- Établissement d'un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi que d'une estimation financière.

APS : Avant-projet sommaire

- Analyse du programme, compléments et adaptations éventuelles
- Vérification de la compatibilité avec les contraintes réglementaires et l'environnement
- Etat des lieux, documents graphiques à réaliser avec si nécessaire des relevés sur place, rendu des plans sous format .dwg (plan de masse, coupes, façade, détails, croquis)
- Notice descriptive architecturale et d'insertion dans le site
- Calendrier, planning d'exécution
- Notice estimative.

APD : Avant-projet définitif

- Vérification de la conformité aux différentes réglementations
- Adaptations ou compléments définitifs de programme
- Finalisation des enquêtes administratives et techniques
- Documents graphiques
- Notices descriptives des lots
- Dépôt déclaration de travaux ou Permis de construire
- Estimation définitive du coût des travaux décomposés en lots, comme par exemple :
  - lot gros œuvre
  - lot fluides
  - lot finitions
- Rendu d'images à 360°obligatoire ; pas d'image 3D

PRO : Etudes de projet

- Dossier de Consultation des Entreprises
- Documents graphiques
  * Plans des façades, état des lieux, projets détails, croquis
- Descriptif détaillé par lot

- Quantitatif chiffré (quantité, prix unitaire et travaux) et vierge
- Plan de principe d'installation de chantier et note de méthodologie générale d'exécution des travaux en liaison avec le Coordonnateur SPS
- Vérification de la compatibilité entre le dossier technique et le dossier établi par le maître d'ouvrage (AE, CCAP et RC).

ACT : Assistance à la passation des marchés de travaux
- Analyse des offres par lot
- Aide à la rédaction du rapport d'analyse des candidatures et des offres

VISA : Visa des études d'exécution
- Visa des plans d'exécution au vu de la conformité du projet
- Suivi des visas des plans sur tableau
- Arbitrage technique relatif aux études de synthèse

DET : Direction de l'exécution des marchés de travaux
- Organisation et direction des réunions de chantier
- Etablissement des comptes rendus et diffusion
- Etat d'avancement général des travaux à partir du planning général
- Information du maître d'ouvrage sur avancement, dépenses et évolutions notables
- Examen des documents complémentaires à produire par les entreprises, en application de leurs contrats
- Conformité aux prescriptions des contrats
- Vérification des décomptes mensuels et finaux
- Etablissement des états d'acomptes
- Examen des devis de travaux modificatifs, supplémentaires et mémoires en réclamation (bien fondé technique et économique)
- Etablissement des DGD

AOR : Assistance pour les opérations de réception et pendant l'année de garantie de parfait achèvement
- Etat des réserves et suivi des levées de réserves (comptes rendus)
- Examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage pendant la période de garantie
- Validation du dossier des ouvrages exécutés (DOE) établi par l'entreprise
- Compilation, organisation et diffusion du dossier
- Validation des DGD

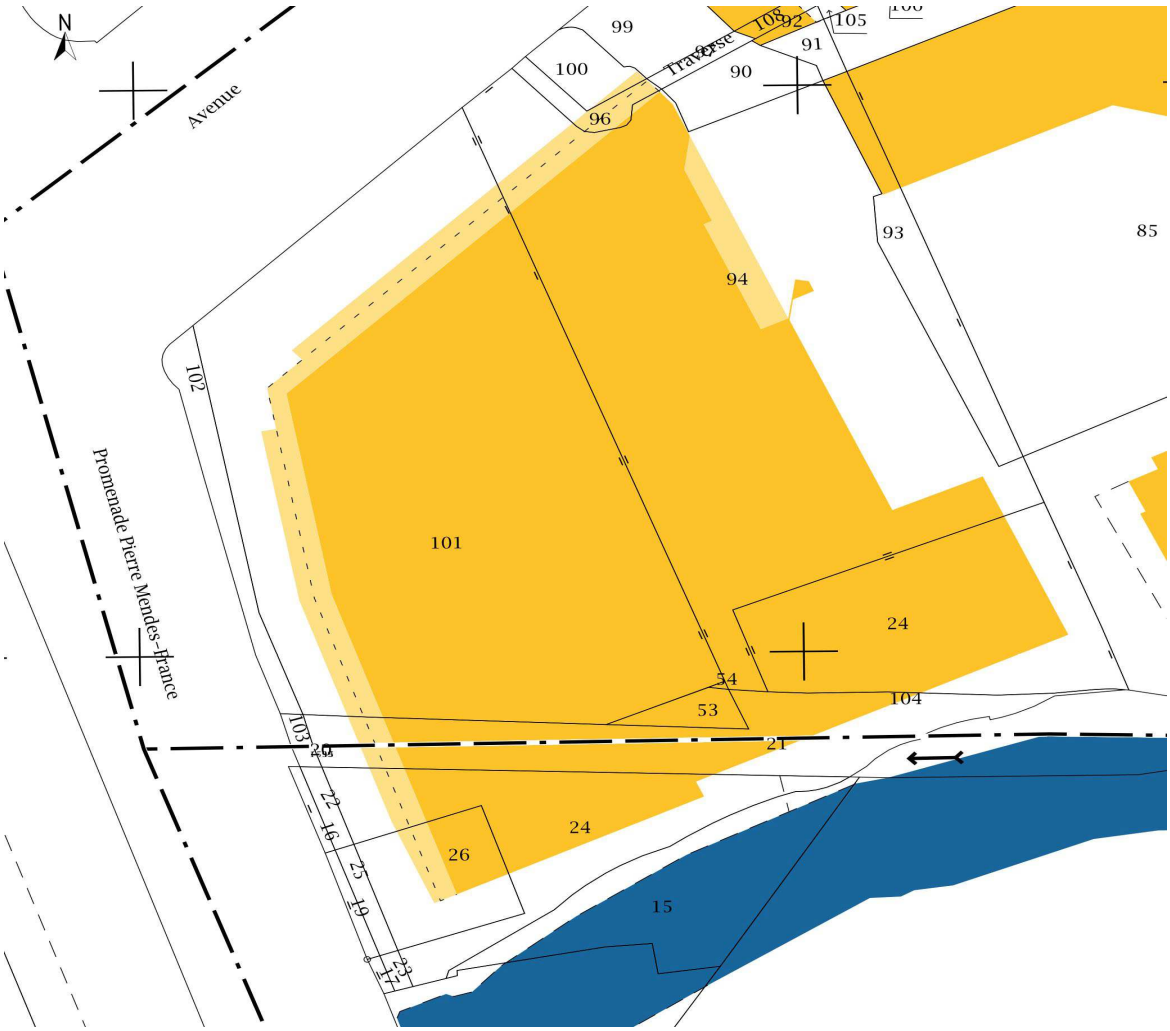
OPC : ordonnancement, pilotage, coordination du chantier
- Animation de réunions de coordination, rédaction et diffusion des comptes-rendus
- Contrôle du respect des moyens prévus
- Pointage hebdomadaire des différentes interventions, recensement des écarts constatés, repérage de l'origine de ces écarts, mise en évidence des dérives potentielles
- Proposition de mesures correctives pour rattraper les retards
- Recalage des calendriers en fonction des besoins
- Contrôle de l'entretien et du nettoyage du chantier, de ses accès et des abords et proposition d'imputation des frais correspondants

- Appréciation des responsabilités concernant les retards constatés et proposition d'application de pénalités éventuelles.

4.Plans

Vue aérienne

Plan cadastral



5 – PHOTOS

1. Illustration: Ensemble immobilier

2. Illustration: Façade base nautique