



## Fédération des Parcs naturels régionaux de France

---

### Document de consultation

Passation d'un marché privé de maîtrise d'œuvre  
pour la réhabilitation d'un bâtiment existant

---



Consultation en procédure adaptée

**Date et heure limites de remise des candidatures et des offres :**  
**17 mai 2021 à 12h (délai de rigueur)**  
**mail : [sgauchet@parcs-naturels-regionaux.fr](mailto:sgauchet@parcs-naturels-regionaux.fr)**

# Sommaire

<b>Article 1 – Objet de la consultation</b>	<b>3</b>
1.1 – Identification du pouvoir adjudicateur	3
1.2 – Nature du contrat et définitions : marché privé de maîtrise d'oeuvre	3
1.3 – Procédure de passation	3
1.4 – Décomposition en lots	3
1.5 – Décomposition en tranches	4
<b>Article 2 – Conditions générales du marché de maîtrise d'oeuvre</b>	<b>4</b>
2.1 – Durées d'exécution	4
2.2 – Variantes et Options	5
2.3 – Modalités d'attribution du marché	5
2.4 – Délai de validité des offres	5
2.5 – Co-traitance	6
2.6 – Sous-traitance	6
<b>Article 3 – Document(s) ayant valeur contractuelle</b>	<b>6</b>
3.1 – Documents contractuels	6
3.2 – Renseignements complémentaires	6
3.4 – Modifications de détails du document de la consultation	7
<b>Article 4 – Procédure d'attribution du marché</b>	<b>7</b>
4.1 – Forme de la procédure	7
4.2 – Planning prévisionnel de la procédure	7
4.3 – Examen des candidatures	8
4.4 – Contenu et analyse des offres	8
4.5 – Négociations	10
<b>Article 5 – Conditions de remise des offres</b>	<b>11</b>
<b>Article 6 – Aspects financiers</b>	<b>11</b>
6.1 – Modalités de financement	11
6.2 – Délai global de paiement et intérêts moratoires	11
6.3 – Avances et retenue de garanties	11
<b>Article 7 – Voies de recours</b>	<b>11</b>
<b>Article 8 – Pré-programme de travaux</b>	<b>12</b>
8.1 - Localisation du bien à réhabiliter et informations sur son état actuel :	12
8.2 - Objectifs de l'opération de réhabilitation :	12
8.3 - Besoins que l'opération de réhabilitation doit satisfaire :	13
8.4 - Contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de :	14
8.5 - Enveloppe financière prévisionnelle :	16
8.6 - Calendrier prévisionnel d'opération :	16

## **Article 1 – Objet de la consultation**

### **1.1 – Identification du pouvoir adjudicateur**

La Fédération des Parcs naturels régionaux de France (FPNRF) est une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, enregistrée sous le numéro SIRET 784 845 026 00037, ayant son siège 9 rue Christiani à Paris (75018), représentée par son Président en exercice, Monsieur Monsieur Michaël Weber.

### **1.2 – Nature du contrat et définitions : marché privé de maîtrise d'oeuvre**

Le présent document définit les modalités de passation et d'exécution du marché de maîtrise d'oeuvre que la FPNRF souhaite conclure pour la modification et l'aménagement intérieur de ses futurs locaux sis 27 rue des Petits Hôtels à Paris (75010), avec une date de livraison prévue au **15 février 2022**.

Le marché de maîtrise d'oeuvre sera un contrat de droit privé relevant, pour partie, des règles de la commande publique. L'article L. 2411-1 du Code de la commande publique ne conférant pas la qualité de « *maître d'ouvrage public* » à la FPNRF (même si elle a la qualité de pouvoir adjudicateur), les dispositions du Code de la commande publique relatives à la maîtrise d'ouvrage publique ne s'appliquent pas au contrat à conclure.

Le marché porte sur des prestations intellectuelles de maîtrise d'oeuvre.

Codes CPV : **71200000-0, Services d'architecture**,  
notamment :

71200000-3 Services de conseil en architecture

71200000-6 Services de création architecturale

71245000-7 Plan d'approbation, plans d'exécution et spécifications

71247000-1 Supervision des travaux de construction

### **1.3 – Procédure de passation**

La consultation est faite selon la procédure adaptée, en application de l'article L. 2123-1 1° du Code de la Commande Publique.

### **1.4 – Décomposition en lots**

Le marché est constitué d'un seul lot mono-attributaire.

## **1.5 – Décomposition en tranches**

Le marché est constitué d'une tranche ferme correspondant à la phase de conception de l'avant projet sommaire permettant de vérifier l'adéquation du projet avec le coût prévisionnel des travaux, suivi d'une tranche optionnelle n° 1 correspondant à l'avant-projet définitif et au projet puis d'une tranche optionnelle n° 2 correspondant au suivi de la réalisation des travaux, comme il est détaillé ci-après :

### **Tranche ferme :**

- Eventuelles études préalables nécessaires à la confirmation ou à la précision du pré-programme (cf. art. 8) ;
- Etudes d'avant-projet, permettant notamment de vérifier l'adéquation du projet avec le coût prévisionnel des travaux arrêté dans le pré-programme (cf. art. 8) ;

### **Tranche optionnelle n° 1 :**

- Etudes de projet (PRO), en ce compris la constitution des éventuels dossiers de demande d'autorisation ou de déclaration administrative au titre du Code de l'urbanisme, du Code de la construction et de l'habitation et du Code du Patrimoine ;
- Assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des marchés de travaux (DCE) ;
- Examen de la conformité au projet des études d'exécution par l'émission de visas architecturaux (VISA) ;

### **Tranche optionnelle n° 2 :**

- Les études d'exécution permettent la réalisation de l'ouvrage (EXE) ;
- Direction de l'exécution des marchés de travaux avec présence régulière sur le chantier, organisation des réunions de chantier et établissement et diffusions de compte-rendu (DET) ;
- Assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement (OPR).

La FPNR est libre d'affermir ou non les tranches optionnelles. Elle procède à leur affermissement en notifiant au Titulaire un ordre de service. Cette notification peut être faite par l'envoi d'un courriel. Le non affermissement des tranches optionnelles ou leur affermissement avec retard n'ouvre droit à aucune indemnité au Titulaire.

## **Article 2 – Conditions générales du marché de maîtrise d'œuvre**

### **2.1 – Durées d'exécution**

La tranche ferme du marché (études d'avant-projet) est conclue pour une durée d'exécution de **1 mois** à compter de sa date de notification. Celle-ci est prévue, à titre prévisionnel, au plus tôt le 1<sup>er</sup> juin 2021.

La tranche optionnelle n° 1 pourra être affermie au cours de la semaine 27 de l'année 2021. Elle sera conclue pour une **durée d'exécution de neuf semaines** en ce compris la préparation d'une version complète des dossiers de demande d'autorisation

administrative (urbanisme, patrimoine, ERP ou autres) éventuellement requis. Cette durée sera prorogée du temps nécessaire à l'obtention desdites autorisations administratives.

La tranche optionnelle n° 2 pourra être affermée à compter de la semaine 36 de l'année 2021. Elle sera conclue pour une **durée d'exécution déterminable** comme suit : qui débutera par la notification d'un ordre de service valant affermissement et prendra fin à la date de levée de la dernière des réserves ou, au plus tard, à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement.

Le maître d'œuvre titulaire du marché s'engage à respecter scrupuleusement les durées d'exécution précitées. Au cours de l'exécution du chantier, il s'engage également à émettre ses VISAS ainsi que tous documents techniques dans un délai 4 jours ouvrés à compter de l'envoi des documents par l'entreprise ou de la sollicitation. A défaut, le maître d'œuvre est réputé avoir émis un VISA sans réserve ou avoir approuvé le document.

Tout retard d'exécution donne lieu à application de pénalités de retard, dès le premier jour de retard, sur la base de 1/1000<sup>ème</sup> du coût prévisionnel des travaux par jour calendaire de retard. Les pénalités de retard sont plafonnées à 15 % du montant du marché de maîtrise d'œuvre, sans préjudice de l'indemnisation de éventuels dommages subis par la Fédération pour un montant supérieur.

Avant d'appliquer les pénalités, la Fédération adresse au Titulaire un état des pénalités susceptibles de lui être appliquées pour une période donnée. Dans un délai de 15 jours suivant la réception de cet état, le Titulaire présente ses éventuelles observations. Au terme de ce délai de 15 jours, après avoir pris connaissance des éventuelles observations présentées par le Titulaire, la Fédération applique les pénalités qu'elle estime justifiées.

## **2.2 – Variantes**

Les variantes ne sont pas autorisées.

## **2.3 – Modalités d'attribution du marché**

La FPNRF attribuera le marché de maîtrise d'œuvre par application des critères de sélection définis à l'article 4.4.

## **2.4 – Délai de validité des offres**

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours soit 6 mois à compter de la date limite de réception des offres ou, le cas échéant, à compter de la date limite de réception des offres finales rendues suite aux négociations.

## **2.5 – Co-traitance**

Les soumissionnaires peuvent se présenter soit en tant que soumissionnaire individuel, soit sous la forme d'un groupement conjoint ou d'un groupement solidaire. La composition du groupement ainsi que son mandataire doit être présentée. La recevabilité de la candidature sera analysée pour chaque entreprise, que le groupement soit solidaire ou conjoint. L'appréciation des capacités financières, professionnelles et techniques sera globale.

Chaque opérateur économique ne peut soumissionner qu'une seule fois, soit en qualité de soumissionnaire individuel, soit en qualité de mandataire, soit en qualité de cotraitant. Il ne peut donc pas cumuler les qualités.

## **2.6 – Sous-traitance**

Le titulaire peut sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché à condition d'avoir obtenu du représentant du pouvoir adjudicateur l'acceptation de chaque sous-traitant et l'agrément de ses conditions de paiement.

Le titulaire fournit au pouvoir adjudicateur les documents figurant à l'annexe 1 du CCP.

## **Article 3 – Document(s) ayant valeur contractuelle**

### **3.1 – Documents contractuels**

Les documents ayant valeur contractuelle sont les documents suivants (par ordre d'importance en cas de clause divergente) :

1. Le présent Document de la consultation ;
2. Le contrat de maîtrise d'œuvre (appelé aussi acte d'engagement) comprenant au moins les trois annexes suivantes : la présentation du soumissionnaire, une partie « expériences et pistes de réflexions » décomposée en trois parties et le RIB de l'entreprise ;
3. La Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF).

### **3.2 – Renseignements complémentaires**

Les candidats comme les soumissionnaires s'engagent à prendre entièrement connaissance des pièces de la consultation, des documents qui y sont cités et, le cas échéant, contacteront toutes les administrations et autorités concernées par le présent marché. Ils ne pourront arguer d'aucune imprécision pour réclamer une quelconque modification de leur offre (y compris financière).

Dans le cas où la rédaction des pièces leur apparaîtrait anormale ou ambiguë, il appartient aux candidats comme aux soumissionnaires de le signaler par mail à la

FPNR au plus tard 8 jours calendaires francs avant la date limite de remise des candidatures ou en utilisant les coordonnées ci-dessous.

Pour toute demande (questions d'ordre technique, administrative, autre renseignement) :

**FPNRF**

[sgauchet@parcs-naturels-regionaux.fr](mailto:sgauchet@parcs-naturels-regionaux.fr)

La FPNRF répondra aux questions qui lui seront éventuellement posées sous 6 jours calendaires francs avant la date limite de remise des candidatures et offres. Afin de respecter l'égalité de traitement entre les candidats ou soumissionnaires, la FPNRF insérera un fichier contenant les questions posées et les réponses apportées, et en assurera la diffusion aux candidats.

En cas de report de la date limite fixée pour la remise des candidatures /offres, les délais précités s'apprécient en fonction de cette nouvelle date.

### **3.4 – Modifications de détail du Document de la consultation**

La FPNRF se réserve le droit d'apporter, au plus tard dans un délai de 6 jours calendaires francs avant la date limite de remise des offres, des modifications de détail au présent document. Elle en informe tous les soumissionnaires dans des conditions respectueuses du principe d'égalité, le cas échéant par avis de publicité modificatif.

Les soumissionnaires devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si la date limite fixée pour la remise des candidatures / offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

Le délai précité est décompté à partir de la date d'envoi, par l'administration, du dossier modifié aux candidats ayant retiré le dossier initial ou, lorsqu'un avis modificatif est publié, à compter de la date d'envoi de cet avis à la publication.

## **Article 4 – Procédure d'attribution du marché**

### **4.1 – Forme de la procédure**

La présente consultation est organisée selon la procédure adaptée et avec publicité adaptée en raison de la nature du pouvoir adjudicateur qui n'est pas une personne morale de droit public ni une personne morale de droit privé relevant de l'intégralité du Code de la commande publique. Il s'agit d'une procédure ouverte.

### **4.2 – Planning prévisionnel de la procédure**

A titre informatif, le planning prévisionnel de la procédure est le suivant :

- Date de visite du site si les soumissionnaires le souhaitent : 5 mai 2021 entre 9h30 et 13h30 (sans rdv) ;

- Date limite de remise des candidatures et des offres : le lundi 17 mai 2021 à 12h00 ;
- Examen des candidatures et des offres incluant une période de négociation éventuelle à l'initiative de la Fédération : entre le 17 mai et le 29 mai 2021 ;
- Décision d'attribution : le 1er juin 2021.

### **4.3 – Examen des candidatures**

#### 4.3.1. Contenu de la candidature

En vue de présenter leur candidature, les candidats attestent qu'ils ne se trouvent pas dans l'une des situations d'interdiction de soumissionner prévue aux articles L. 2141-1 à L. 2141-5, et L. 2141-7 à L. 2141-10 du Code de la Commande Publique et qu'ils disposent des capacités financières, techniques et professionnelles exigées pour répondre à la présente consultation.

Les candidats remettent les documents suivants, établissant les capacités du soumissionnaire :

- **La présentation du soumissionnaire, annexe n° 1 à l'acte d'engagement**, comprenant notamment les moyens matériels et humains, la qualification des intervenants avec mention de leurs diplômes et des éventuelles certifications professionnelles, les éventuels agréments ;
- **Le cas échéant**, la fraction de sous-traitance envisagée et pour chaque sous-traitant présenté, les documents demandés à l'annexe 1 du CCP.

#### 4.3.2. Examen de la recevabilité des candidatures

A l'issue de l'examen des candidatures, après avoir, le cas échéant, demandé aux répondants concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié et identique pour tous, la FPNRF déclare irrecevable et élimine les candidatures qui :

- 1° se trouvent dans un cas d'exclusion prévu par la loi ;
- 2° ne justifient pas de leurs capacités techniques, économiques et financières dans les conditions mentionnées à l'article 4.3.1. du présent document de consultation ;
- 3° produisent, à l'appui de leur candidature, de faux renseignements ou documents, ou ne peuvent produire dans le délai imparti les documents justificatifs, les moyens de preuve, les compléments ou explications requis par l'acheteur.

### **4.4 – Contenu et analyse des offres**

#### 4.4.1. Contenu des offres

Les soumissionnaires remettent un projet de marché comprenant les pièces suivantes qui ont toute valeur contractuelle :

1° Le présent **Document de consultation contenant le pré-programme de travaux** paraphé et signé ;

2° Le **contrat de maîtrise d'œuvre** ou **Acte d'Engagement** complété, daté et signé (électroniquement) et contenant :

**en annexe n° 1**, la présentation du soumissionnaire prévue à l'article 4.3.1 ;

**en annexe n° 2**, la présentation notamment les éléments suivants et en respectant cet ordre :

**A. L'expérience du candidat en matière de conception**, en détaillant les travaux de réhabilitation et/ou de modification de bâtiments tertiaires dont il a personnellement assuré la conception ces trois dernières années ;

**B. L'expérience du candidat en matière de direction d'exécution de travaux** de réhabilitation et/ou de modification de bâtiments tertiaires ces trois dernières années ;

**C. Les premières pistes de réflexions** proposées pour répondre au préprogramme de travaux présenté en article 8 et dans le respect du coût prévisionnel des travaux défini dans ce préprogramme ;

**en annexe n° 3 et n°4** le RIB du Candidat et son attestation d'assurance propre à son activité professionnelle.

3° La **Décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF)** complétée et signée (électroniquement).

#### 4.4.2. Critères d'attribution du marché

L'offre économiquement la plus avantageuse sera appréciée en fonction des critères énumérés ci-dessous :

Valeur économique (sur 40 points)		Valeur technique (sur 60 points)	
Sous-critères	Pondération	Sous-critères	Pondération
Prix proposé pour les prestations de la tranche ferme (selon la DPGF)	Sur 10 points	<b>Expérience</b> du candidat présentée dans la partie technique de l'acte d'engagement (annexe n° 2 de l'acte d'engagement)	Sur 30 points
Prix proposé pour les prestations des tranches optionnelles n°1 (selon la DPGF)	Sur 15 Points		
Prix proposé pour les prestations des tranches optionnelles n° 2 (selon la DPGF)	Sur 15 points	<b>Premières pistes</b> de réflexions pour répondre au pré-programme de travaux (annexe n° 2 de l'acte d'engagement)	Sur 30 points

#### **4.5 – Négociations**

Dans un premier temps, la FPNRF peut procéder à la régularisation des offres irrégulières (à condition qu'elles ne soient pas anormalement basses) et/ou inacceptables au sens des articles R. 2152-1 et suivants du Code de la Commande Publique. La régularisation s'opérera durant une première phase de négociations.

Dans un second temps, la FPNRF se réserve le droit de procéder à un ou plusieurs tours de négociation supplémentaires avec l'ensemble des soumissionnaires.

Les négociations pourront soit prendre la forme d'auditions au siège de la FPNRF ou en visioconférence, soit d'une demande écrite.

Elles pourront porter sur tous les aspects de l'offre et notamment le prix, la qualité, les délais, les méthodes et les garanties de bonne exécution du marché.

A chaque tour de négociation, les soumissionnaires devront faire parvenir une offre négociée qui sera analysée en fonction des critères énoncés à l'article 4.3.2 du présent Document de consultation.

Suite aux négociations, si le soumissionnaire ne remet pas de nouvelle offre négociée, son offre initiale est prise en compte pour l'analyse des offres.

## **Article 5 – Conditions de remise des offres**

Les offres sont adressées par courriel à l'adresse suivante :  
[sgauchet@parcs-naturels-regionaux.fr](mailto:sgauchet@parcs-naturels-regionaux.fr)  
Elles sont signées par voie électronique.

## **Article 6 – Aspects financiers**

### **6.1 – Modalités de financement**

Les prestations du présent marché seront financées dans le cadre du budget de la FPNRF et feront l'objet d'un paiement selon les règles de comptabilité et de gestion applicables à l'association.

### **6.2 – Délai global de paiement et intérêts moratoires**

Le délai de paiement applicable au marché est de 30 jours après réception de la facture et vérification du service fait.

En cas de dépassement de ce délai, le taux des intérêts moratoires est le taux d'intérêt marginal en vigueur de la banque centrale européenne, majoré de 8 points.

Le retard de paiement donne lieu, de plein droit et sans autre formalité, au versement d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, dont le montant est fixé à 40 euros.

### **6.3 – Avances et retenue de garanties**

Le marché ne prévoit pas d'avance.  
Le marché prévoit une retenue de garantie de 5%.

## **Article 7 – Voies de recours**

Les recours prévus par les articles 2 à 4 et 9 à 20 de l'Ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique et visés aux articles L. 211-14 et D. 211-10-2 du Code de l'organisation judiciaire peuvent être introduits devant le Président de la juridiction suivante :

**Tribunal Judiciaire de Paris**  
Parvis du Tribunal de Paris  
75 859 Paris Cedex 17

Toute contestation relative à l'exécution du contrat de maîtrise d'œuvre relève des juridictions **civiles** dans le ressort desquelles se trouve l'immeuble objet de la prestation de maîtrise d'œuvre. La Fédération n'a ni la qualité de commerçante ni la qualité de professionnel de la construction.

## **Article 8 – Pré-programme de travaux**

### **8.1 - Localisation du bien à réhabiliter et informations sur son état actuel :**

Ensemble Immobilier situé 27 Rue des Petits Hôtels à PARIS (75010), comprenant :

- un bâtiment dénommé "Bâtiment A" construit en dur, couvert en zinc, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et quatre étages, quatrième étage lambrissé ;
- et un bâtiment dénommé "Bâtiment B" construit en dur, couvert d'une verrière, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée,
- le tout d'une superficie privative de 348,07 m<sup>2</sup> (métrage Carrez).

**L'ensemble immobilier pourra faire l'objet d'une visite par les candidats qui le souhaitent le 5 mai 2021 entre 9h30 et 13h30 (sans rdv).**

Les locaux sont dans un état globalement sain. Une réhabilitation complète des locaux portant sur les aménagements intérieurs est néanmoins nécessaire.

Sur le plan énergétique, l'enveloppe du bâtiment ne fait l'objet d'aucune isolation. Le maître d'œuvre devra proposer et déterminer les stratégies d'amélioration énergétiques les plus appropriées en privilégiant les écomatériaux.

Une visite préalable a permis de relever quelques points (non exhaustifs) qui devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la réhabilitation future :

- Reprise de la ventilation du sous-sol
- Assainissement des maçonneries du sous-sol, par dépose de leurs revêtements étanches
- Sondage et vérification de la charpente supportant la verrière
- Rénovation de la couverture de la cour et de la verrière
- Rénovation de la verrière de la chaufferie
- Reprise des fissures du plafond au premier étage

### **8.2 - Objectifs généraux de l'opération de réhabilitation :**

Les locaux à réhabiliter constitueront le siège social de la Fédération des Parcs naturels régionaux de France et devront remplir plusieurs fonctions :

- Constituer le lieu de travail des salariés de la Fédération de manière à favoriser la vie d'équipe et les échanges entre techniciens ;
- Permettre aux instances de la Fédération de se réunir et notamment au Bureau comptant 30 élus ;
- Jouer le rôle de « Maison » des Parcs naturels régionaux et à ce titre permettre aux élus et aux techniciens des PNR de se réunir pour échanger et débattre avec entre eux et avec leurs partenaires ;
- Le cas échéant permettre l'organisation de petit(s) évènementiel(s) en direction du grand public (promotion des PNR, expositions, débats).

Les locaux de la Fédération, à l'instar des maisons de Parcs, sont une vitrine des valeurs portées par le réseau des Parcs naturels régionaux. Ces valeurs pourront se traduire dans le choix des matériaux, les parti architecturaux, les éléments de décoration ou le mobilier, le rapport à la rue.

L'équipe de la Fédération pratique le télétravail à raison de deux jours par semaine. Les bureaux devront s'adapter à cette organisation interne en offrant une flexibilité permettant d'optimiser au maximum les espaces disponibles tout en préservant un nombre suffisant d'espaces de travail plus isolés et plus « intimes ». L'équipe devra être associée à la phase de conception du projet, notamment pour les aménagements précis des bureaux et parties communes aux personnels (avant-projet).

### **8.3 - Besoins que l'opération de réhabilitation doit satisfaire :**

L'opération de réhabilitation doit permettre la réalisation d'espaces de travail (activité tertiaire) :

- D'un espace mixte permettant l'accueil du public et au moins un poste de travail pour un(e) assistant(e) ;
- D'au moins 3 postes de travail pour les assistant(e)s, éventuellement combiné à l'espace mixte d'accueil visé ci-dessus ;
- De 15 postes de travail pour les chargés de mission dont au minimum 6 postes dans des espaces isolés ;
- d'une salle de réunion d'une capacité de 30 personnes (50 en option au format amphi si l'espace le permet) ;
- d'une salle de réunion d'une capacité de 10 personnes ;
- d'un petit espace de travail accessible et polyvalent pour les élus ;
- de 1 poste de travail fixe et permanent pour la comptable ;
- de 1 bureau individuel pour la secrétaire générale ;
- de 1 bureau individuel pour le directeur ;
- d'un coin repas / café / espace détente d'une capacité de 10 personnes permettant également la préparation de petits buffets ;
- d'un espace de stockage documentaire et d'archivage (entre 150 et 200 mètres linéaires en tout) ;
- d'espaces techniques (serveur informatique et routeur, photocopieur, stockage du matériel pour le ménage, fournitures de bureau, courrier) ;
- de sanitaires et d'une douche.

L'espace sous verrière des nouveaux locaux pourra être complété par une mezzanine à réaliser qui permettrait d'optimiser les espaces disponibles. Cet espace devra être conçu de manière à garantir de la polyvalence (au choix salle de réunion ou espaces de travail / espace d'accueil du public).

Les espaces de réunion devront être optimisés pour y accueillir dans de bonnes conditions des équipements de visio-conférence à créer et installer.

Un organigramme de l'équipe de salariés de la fédération est fourni en annexe.

#### **8.4 - Contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de :**

Il s'agira de proposer un espace accueillant et polyvalent, à l'image des Parcs naturels régionaux (environnement, territoires, patrimoine bâti, matériaux bio sourcés...) et qui en fasse la promotion, qui soit accessible.

Les locaux devront tenir compte des nouveaux modes de travail (flexibilité / mobilité).

L'équipe de la fédération est engagée dans le télétravail à raison de deux jours par semaines. La nature des missions (très transversales) implique une bonne cohésion du groupe. Les espaces devront favoriser les échanges et les interactions. Les postes de travail pourront être flexibles et polyvalents de manière à proposer des espaces ouverts et partagés, des postes dans des espaces isolés plus propices à la concentration. **La Fédération ne souhaite pas disposer exclusivement de postes de travail de type « open space ».**

Le maître d'oeuvre devra prévoir, à au moins deux reprises, d'associer les salariés de la Fédération afin de recenser puis d'intégrer au mieux leurs besoins, en phase APS afin d'affiner le projet en tenant compte des besoins exprimés (alternance de postes, stockage documents et matériel courant, archivage, confort d'usage) et avant validation des choix de l'avant projet.

L'ensemble du projet mettra en avant les valeurs du réseau des PNR et devra faire valoir la qualité d'accueil de type : « Maison des Parcs ». La déclinaison des valeurs sociales, environnementales et patrimoniales seront particulièrement appréciées.

#### **Accès et personnes à mobilité réduite :**

Les locaux devront disposer d'un accès principal PMR passant par l'espace d'accueil. L'accès direct à l'espace sous verrière devra être conservé de manière à optimiser le potentiel d'accueil en accès direct du « grand public ».

Les locaux disposent de 3 accès permettant aux normes d'évacuations du bâtiment.

Les accès PMR devront permettre de répondre aux normes en vigueur. L'accès à l'ensemble des surfaces en rez de chaussée semble favorable.

#### **Patrimoine :**

Les locaux 27 rue des petits hôtels ont une histoire (manufacture de pianos Hertz début du 20 ième siècle), un diagnostic des éléments patrimoniaux devra être réalisé afin d'argumenter leur conservation ou leur suppression en fonction des contraintes d'aménagement ou de performance énergétique (planchers, moulures, pierres naturelles apparentes)

#### **Réseaux :**

L'ensemble des réseaux (courant fort et courant faible) devra être diagnostiqué et repris de manière à répondre aux normes en vigueur. Le projet doit intégrer la mise en place en totalité d'un réseau électrique et du câblage informatique en nombre suffisant pour desservir les postes de travail, les périphériques (visio, photocopieurs, salle serveur, bornes wifi...). Les prises électriques et Ethernet devront être positionnées et

prévues en nombre suffisant de manière à favoriser la polyvalence des postes de travail et des espaces.

#### **Câblage et équipement de chaque poste :**

Prévoir un câblage Ethernet de catégorie 6 minimum, 2 prises RJ45 par poste de travail pour la connexion Internet et la téléphonie et 3 prises électriques.

Prévoir également les prises pour le(s) copieur(s) et les prises RJ45 pour les bornes wifi (nombre à déterminer).

Les prises de courant devront être réparties de manière à satisfaire le besoin chaque espace sans faire appel à des dispositifs de compléments (multiprises, rallonges) et notamment dans les salles de réunion. Ces espaces de réunion devront également être desservie par un réseau permettant d'installer les systèmes de visioconférence. Ces câbles devront tous converger vers le panneau de brassage à côté du routeur.

#### **Téléphonie :**

La Fédération envisage une solution numérique pour la téléphonie. Seuls les postes des assistantes devront bénéficier de lignes de téléphone fixe

Les chargés de mission disposent de téléphones portables.

#### **Fluides, ventilation et énergie :**

Au plus tard à la fin de la phase APS, il sera établi un « scénario de performance énergétique » dont la cohérence sera appréciée en fonction des choix de :

- l'occupation des espaces en fonction du confort et des besoins énergétiques,
- la nature des matériaux isolants et des gains de confort et de performance,
- des conditions de ventilation, de chauffage, de protection solaire, usages etc.
- une approche comparative menée en coût global pourra guider ces choix.

#### **Autres exigences environnementales :**

Une approche des enjeux acoustiques sera également demandée permettant d'intégrer les enjeux comme l'isolement entre les espaces et niveaux, les circulations et bureaux, le traitement à la source des émissions (locaux techniques, bruits extérieurs etc.).

Prise en compte des enjeux de qualité de l'air : par la réduction maximale des produits (produits d'entretien et matériaux émetteurs de fibres, composés organiques volatils (COV), Formaldéhydes etc.), associée à une ventilation performante et continue.

Le recours prioritaire aux matériaux bio-sourcés : Recours prioritaire aux matériaux naturels sans traitement chimique ni thermique. Utilisation exclusive de peintures, vernis et lasures sans COV (enduits à la chaux, terre, peintures minérales), bénéficiant d'un Label Ange Bleu, Naturplus ou a minima classés A+ selon la dernière directive européenne.

## **Equipements fixes et mobiliers :**

Doivent être inclus dans la mission de maîtrise d'œuvre :

- Le traitement de tous les éclairages fixes ;
- Le traitement du mobilier intégré (étagères, placards, rangements, portes manteaux, etc) ;
- Le traitement huisseries et accès PMR ;
- Le traitement des sols et accès PMR ;
- Le traitement de la signalétique et accès PMR ;
- Le traitement des équipements de sécurité (vol et incendie) ;
- Le traitement des équipements de la cuisine, des pièces humides, des sanitaires et de la douche.

### **8.5 – Coût prévisionnel des travaux :**

Le maître d'œuvre doit s'engager à proposer un projet respectant le coût prévisionnel de travaux qui a été évalué, dans le pré-programme, à **750 000 euros HT**.

Ce coût est complété des accessoires comme suit :

<b>Coût prévisionnel des travaux et ses accessoires :</b>	
Evaluation des frais de contrôle technique (3%)	22 500 € HT
Evaluation des frais de diagnostics et expertises réglementaires (1%)	7 500 € HT
Evaluation des frais d'assurance DO, TRC (2%)	15 000 € HT
<b>Futur coût prévisionnel des travaux : démolition, réseaux, aménagements intérieurs et mobiliers fixes (rangements, placards, huisseries)</b>	<b>750 000 € HT</b>
Provisions pour aléas et imprévus (8%)	60 000 € HT

Le maître d'œuvre a pour mission, en phase AP, de proposer un avant-projet en adéquation avec ce futur coût prévisionnel de travaux. La proposition d'un projet cohérent avec ce futur coût prévisionnel de travaux est une obligation contractuelle essentielle pour la Fédération des Parcs naturels régionaux. Celle-ci est libre de ne pas affermir les tranches conditionnelles dans l'hypothèse où les propositions faites en phase APS sont incompatibles avec son futur coût des travaux.

### **8.6 - Calendrier prévisionnel d'opération :**

- **30 juin 2021** : livraison des études d'avant-projet de la tranche ferme, présentation aux élus de l'AP.
- **5 juillet 2021** : notification d'affermissement ou non de la tranche optionnelle n° 1.
- **30 juillet 2021** : livraison des études PRO de la tranche optionnelle n° 1.
- **6 août 2021** : décision de validation des études PRO et approbation par la FPNR, en vue de son dépôt, de l'éventuel dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (si un tel dossier de demande est nécessaire).
- **Semaine 35** : validation du DCE par la Fédération en vue d'un lancement de la consultation des entreprises : objectif en **semaine 36**.
- Notification d'affermissement ou non de la tranche optionnelle n° 2 : objectif en **semaine 36**.
- Attribution des marchés de travaux par la Fédération : objectif **semaine 39**.
- Livraison des nouveaux locaux : **au plus tard le 15 février 2022**.

**8.7 – Choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé** : maîtrise d'œuvre séparée des entreprises de travaux.

#### **ANNEXES TECHNIQUES :**

- 1° Tableau de répartition des surfaces
- 2° Plans
- 3° Effectif de la FPNRF
- 4° Diagnostic de performance énergétique
- 5° Rapport amiante + fiche récapitulative
- 6° Dossier technique amiante des parties communes

## ANNEXES TECHNIQUES :

### Annexe 1 : Répartition des surfaces

Niveau	Nature	Surface (m <sup>2</sup> )
SS	Bureaux	69.60
RDC	Bureaux	175.01
1	Bureaux	103.46
	Surface totale	348.07

#### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Accueil	RDC	52,73 m <sup>2</sup>	3,39 m <sup>2</sup>
Dojo n°1	RDC	112,53 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Débarras n°1	RDC	4,19 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
W.C.	RDC	5,56 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Palier	1er	7,56 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle attente	1er	10,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Débarras n°2	1er	0,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Osteopathe	1er	22,92 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dojo n°2	1er	54,65 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagement n°1	1er Sous Sol	4,27 m <sup>2</sup>	4,45 m <sup>2</sup>
Vestiaire hommes	1er Sous Sol	37,52 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagementvestiaire homme	1er Sous Sol	4,17 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Douches vestiaire hommes	1er Sous Sol	5,35 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Vestiaire Femmes	1er Sous Sol	18,29 m <sup>2</sup>	0,64 m <sup>2</sup>
Chaufferie	1er	7,04 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>348,07 m<sup>2</sup></b>	<b>8,48 m<sup>2</sup></b>

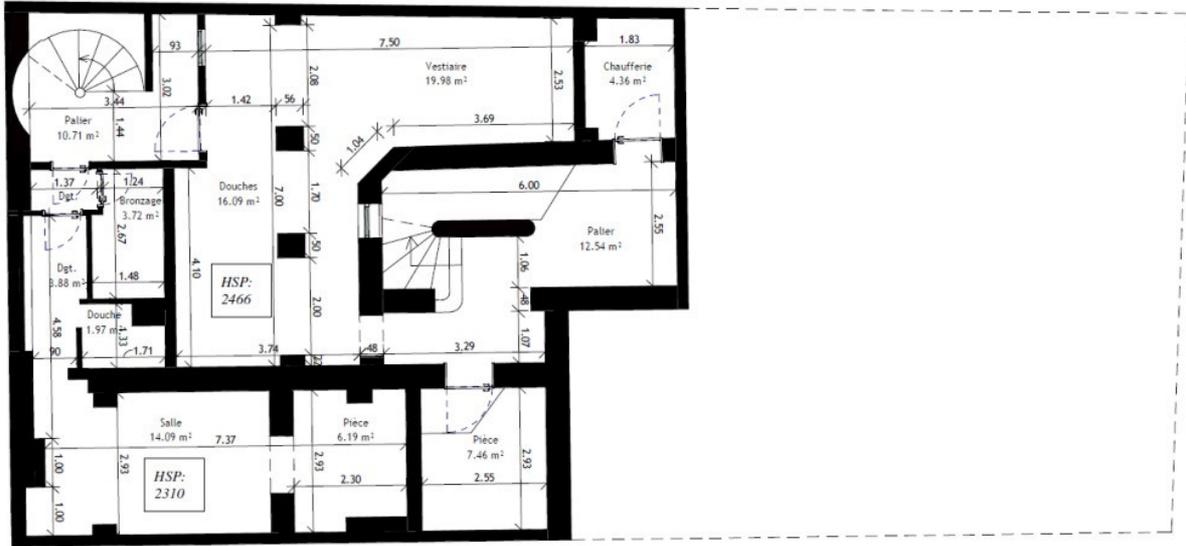
#### JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Accueil	RDC	3,39 m <sup>2</sup>	Escalier
Dégagement n°1	1er Sous Sol	4,45 m <sup>2</sup>	Escalier
Vestiaire Femmes	1er Sous Sol	0,64 m <sup>2</sup>	Hauteur < 1,80 m
<b>Total</b>		<b>8,48 m<sup>2</sup></b>	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon	1er	3,37 m <sup>2</sup>
Cave	1er Sous Sol	7,84 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>11,21 m<sup>2</sup></b>

## Annexe 2 : Plans

### Plan sous-sol



### Plan rez de chaussée

