

Mission d'assistance et de conseil



Ville de Plounéour-Ménez

Programme de travaux

Salles d'activités et bibliothèque

Table des matières

Aucune entrée de table des matières n'a été trouvée.

Siège du SDEF

9 Allée Sully - CS 44004
29337 QUIMPER CEDEX
Tél: 02 98 10 36 36
contact@sdef.fr

Antenne Nord

Zone de Kerven
29400 LANDIVISIAU

1. Contexte de l'opération

La Ville de Plounéour-Ménez (29410) est située au cœur des Monts d'Arrée dans le Finistère Nord et fait partie de Morlaix Communauté.

Avec un bassin de vie regroupant plus de 1 250 personnes, la municipalité est attachée à développer une dynamique municipale en ayant par exemple entrepris des travaux de reconstruction d'un gymnase afin d'offrir un meilleur confort à ses usagers.

Dans le même objectif, le centre-bourg de Plounéour-Ménez est en pleine revitalisation.

Le respect de l'environnement et la sobriété énergétique étant au cœur des préoccupations municipales, un conseiller en énergie partagé (CEP) de l'organisme HEOL intervient auprès des élus et des services pour analyser le fonctionnement de la collectivité et les conseiller dans leur recherche de réduction des consommations.

C'est pourquoi, la Ville de Plounéour-Ménez a souhaité réaliser un audit énergétique sur le bâtiment de la salle polyvalente et des logements attenants.

Le conseil municipal a délibéré favorablement le 23 février 2023 pour la réalisation de cette étude.

2. Intervention du SDEF

Le SDEF (Syndicat Départemental d'Équipement et d'Énergie du Finistère) intervient auprès des collectivités sur toutes les questions liées à l'énergie, et plus précisément pour ce dossier, sur l'efficacité énergétique du patrimoine bâti.

Dans ce cadre, le SDEF a piloté la réalisation de l'audit énergétique sur le bâtiment faisant l'objet du programme de travaux et en a assuré la restitution auprès de la Ville de Plounéour-Ménez.

A la suite de cette restitution, la Ville de Plounéour-Ménez a souhaité souscrire à la mission d'assistance conseil proposée par le SDEF pour les aider à lancer le projet de rénovation énergétique.

La Ville de Plounéour-Ménez restera maître d'ouvrage, et donc décisionnaire, durant toute la durée du projet.

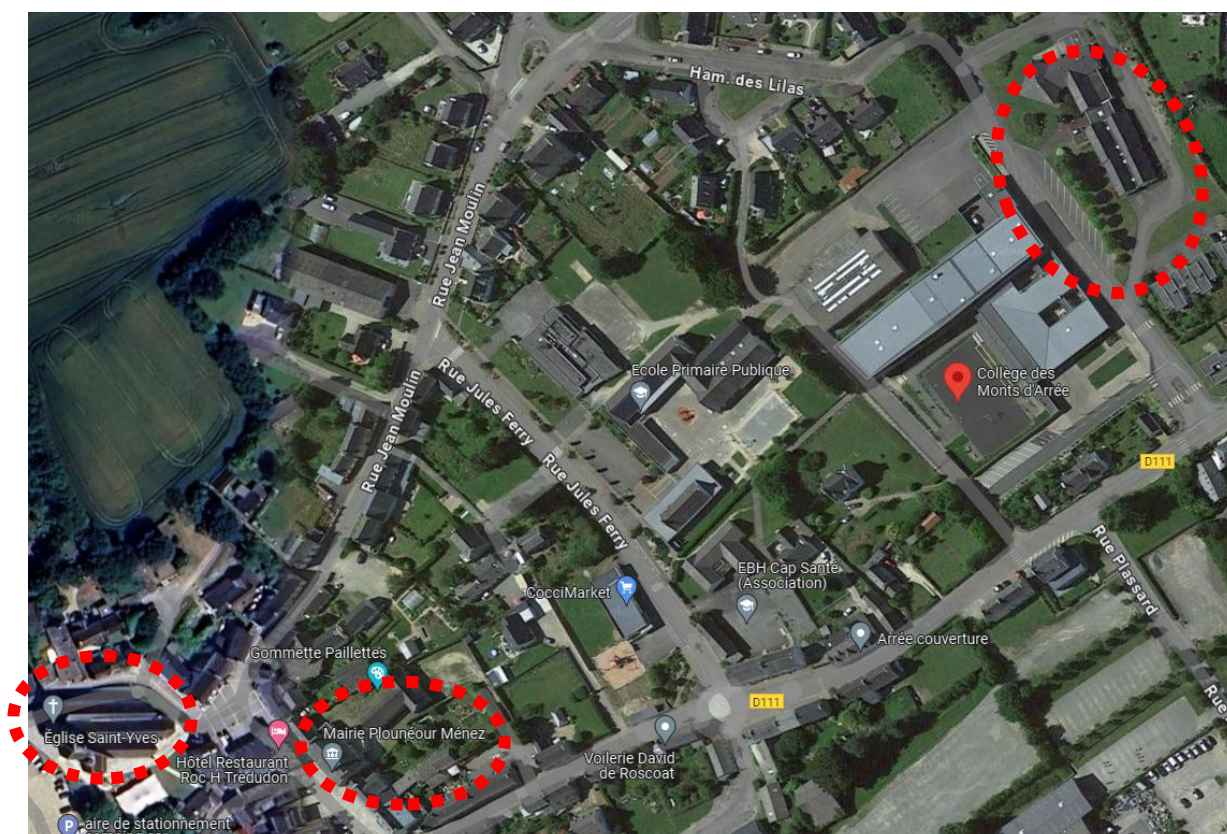
Le SDEF viendra assister et conseiller la maîtrise d'ouvrage durant toutes les phases de l'opération afin de faciliter l'avancement du dossier et vérifier le respect de l'aspect énergétique de la rénovation.

Notamment pour bénéficier des aides financières attendues pour le financement du projet.

3. Bâtiment concerné par le projet

a. Localisation du bâtiment

La salle polyvalente et les logements concernés par le projet de rénovation énergétique sont situés en cœur de Ville : Rue de la libération – 29 410 PLOUNEOUR-MENEZ



Face à ce bâtiment, se trouvent un gymnase municipal ayant fait l'objet d'une grosse réhabilitation et un collège Départemental, le collège des Monts d'Arrée, regroupant près de 300 élèves et inauguré en 2018.

Le quartier est donc dynamique et cours de modernisation. En outre, il s'agit d'un secteur plutôt résidentiel.

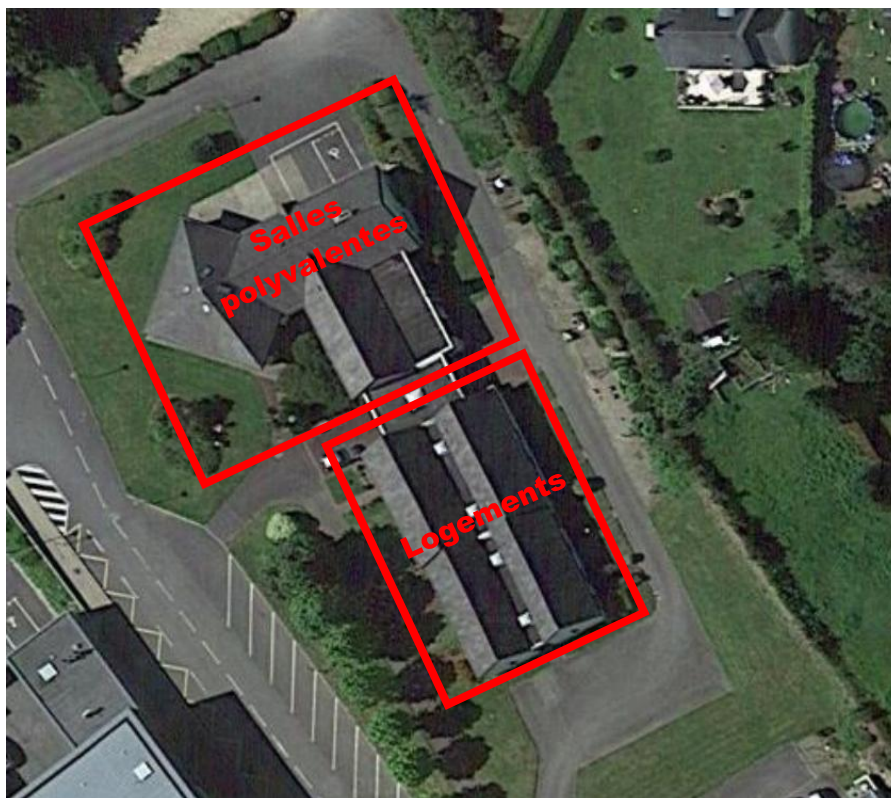
A quelques centaines de mètres du bâtiment se trouvent l'église Saint-Yves, classée aux monuments historiques, ainsi que la Mairie de Plouneour-Menez.

Le bâtiment se trouve sur les parcelles cadastrales :

- 000 AE 443 d'une surface de 5 365 m²
- 000 AE 344 d'une surface de 3 590 m²

b. Présentation du bâtiment

Construit en 1984, le bâtiment est conçu en une seule entité mais laisse apparaître deux zones : la zone de salle polyvalente avec les salles d'activité de 382 m² de surface chauffée et la zone regroupant les 8 logements.



Son architecture est assez classique compte tenu de l'année de construction :

- Simple rez-de-chaussée
- Nombreuses zones vitrées de tailles importantes
- Toiture conséquente en ardoises amiantées laissant place à de vastes combles ou des hauteurs sous plafonds importantes



Siège du SDEF

9 Allée Sully - CS 44004
29337 QUIMPER CEDEX
Tél: 02 98 10 36 36

contact@sdef.fr

Antenne Nord

Zone de Kerven
29400 LANDIVISIAU

c. Usage actuel des locaux

Bien que le bâtiment soit en une seule entité, dans le cadre des futurs travaux il convient de distinguer les salles polyvalentes des logements :

- Logements :

Les logements appartiennent à la Ville de Plounéour-Ménez. Ils sont tous loués à des particuliers sauf l'un d'entre eux qui accueille un cabinet infirmier.

L'usage après travaux n'a pas vocation à évoluer.

L'état intérieur des logements est correct et n'appelle pas de travaux de rénovation dans le cadre de cette opération.

- Salles polyvalentes

La partie accessible au public est principalement composée de deux salles d'activité distinctes.

Les deux salles polyvalentes sont quotidiennement utilisées par des associations locales et très régulièrement louées par des particuliers.

Des activités hebdomadaires s'y déroulent donc de façon régulière et les locaux sont adaptés à leur usage (disposition, dimensions...)

Si leur état n'appelle pas de grosse rénovation, les locaux souffrent d'un manque d'isolation et donc de confort d'utilisation.

L'usage après travaux n'a pas vocation à évoluer.

- Bibliothèque

Une bibliothèque est située entre la salle polyvalente et les logements. La commune mentionne que les locaux sont trop restreints pour un bon accueil du public et pour le développement de ce service.

4. Conclusions de l'audit énergétique

L'audit énergétique réalisé a permis de faire un bilan complet et exhaustif de l'état actuel du bâtiment.

En vue de réaliser les futurs travaux de rénovation énergétique, voici une rapide synthèse du rapport de la société ATIS. Le dossier complet est joint avec le présent programme.

a. Isolation thermique

Le traitement de la question de l'isolation thermique est tout à fait classique pour un bâtiment construit dans les années 1980 :

- Murs extérieurs :

- Structure en béton d'une épaisseur de 20 cm.
- Isolation thermique par l'intérieur avec une laine de verre de 6 cm uniquement.
- Parement de finition de type plaques de plâtre donnant dans les locaux.

- Plancher bas :
 - Chauffage au sol dans une partie des locaux.
 - Isolant sous chape pris en compte de façon arbitraire mais d'une performance thermique faible par rapport aux standards actuels.
 - Dalle en béton armé.
- Planchers hauts :
 - Hauteur sous plafond particulièrement importante dans la grande salle d'activités entraînant un volume conséquent à chauffer.
 - Isolation thermique en laine minérale d'une épaisseur très faible sous rampants
 - Dans les combles, l'étude prend une hypothèse d'une laine minérale de 12 cm. Cette épaisseur est donc également loin des standards actuels.
- Menuiseries extérieures :
 - Les surfaces vitrées sont nombreuses sur les différentes façades du bâtiment.
 - Les menuiseries sont de type double vitrage 4/6/4 : performance thermique très faible entraînant un fort inconfort d'été et une forte déperdition l'hiver.
 - Il en est de même pour les fenêtres de toit qui ne répondent plus aux performances des menuiseries actuelles. De plus, elles ne sont plus usitées en tant qu'éclairage naturel mais servent toutefois de désenfumage aux locaux.

La performance thermique de ces parois est donc très faible et mérite d'être améliorée dans le cadre du projet.

b. Système de chauffage

L'ensemble des locaux est chauffé au fioul avec deux chaudières datant de l'origine du bâtiment. Ce dispositif est par définition peu respectueux de l'environnement et nécessite d'être revu.

Les salles polyvalentes sont chauffées par le sol.

Les logements sont équipés de radiateurs à têtes thermostatiques.

c. Ventilation des locaux

La ventilation est de type simple flux et ne semble pas en parfait état de fonctionnement. La consommation énergétique n'est donc pas optimale.

Il convient, au regard de l'utilisation des locaux, de revoir entièrement le type de ventilation et sa distribution.

d. Eclairage

Les luminaires sont tous de type néons fluorescents et méritent donc d'être remplacés par des luminaires de type leds.

Nous précisons que la totalité du rapport de l'audit énergétique se trouve joint au présent document. Les groupements de maîtrise d'œuvre souhaitant déposer une offre devront prendre en compte l'ensemble de l'étude d'ATIS.

5. Programme de travaux à réaliser

Afin de simplifier le travail des candidats à la maîtrise d'œuvre de l'opération, la maîtrise d'ouvrage et le SDEF ont établi un programme de travaux sur la base des constatations faites avec l'audit énergétique.

Il est précisé que la maîtrise d'œuvre est seule responsable des solutions techniques qui seront proposées dans la suite du projet. Aussi, chaque équipe sera en droit de proposer des variantes aux solutions évoquées ci-dessous.

Toutefois, ces changements devront être conformes aux normes et exigences de performances énergétiques attendues pour bénéficier des aides financières.

Ci-dessous, voici une première analyse des travaux attendus par la Ville de Plounéour-Ménez sur le bâtiment :

a. Extension du bâtiment

Comme évoqué dans ce document, la bibliothèque est trop exigüe pour satisfaire pleinement les utilisateurs. Aussi, la commune souhaite que le présent groupement de maîtrise d'œuvre intègre dans sa mission les travaux liés à une extension de ce local.

Cette extension est imaginée comme suit par la collectivité :

- Environ 20 m² utile,
- Extension située sur la façade donnant sur le collège des Monts d'Arrée,
- Parfaite intégration paysagère avec les bâtiments situés au pourtour,
- Architecture simple et efficace,
- Traitement de l'accessibilité PMR.

Il est entendu que la maîtrise d'œuvre devra, pour cette zone, proposer des esquisses dès les premières étapes de conception.

Seront intégrées à la mission et aux chiffrages des différentes phases l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'extension (terrassement, gros-œuvre, second-œuvre...).

b. Performances thermiques

L'objet originel des travaux concerne la rénovation énergétique du bâtiment. Aussi, le SDEF et la Mairie de Plounéour-Ménez seront particulièrement vigilants quant au respect des objectifs de performances énergétiques des différents postes de travaux à réaliser.

Si les variantes sont autorisées, il est précisé que les performances des solutions proposées ne devront jamais être inférieures aux préconisations d'ATIS.

c. Sur l'enveloppe du bâtiment

Globalement, la structure du bâtiment est saine et ne présente pas de gros désordres structurels nécessitant des travaux conséquents. Nous signalons toutefois des éclats de béton sur certaines zones de façades en raison d'un enrobage des aciers trop faible lors de la construction du bâtiment.

Il est donc dès à présent demandé la prise en compte de cette problématique en prévoyant une passivation des aciers et un rebouchage adapté de ces supports.

Comme indiqué précédemment, les parois extérieures ne sont pas correctement isolées. Une isolation thermique par l'extérieure (ITE) est donc demandée. Un traitement simple, de type enduit, est attendu sur la partie logements. Une option est souhaitée en matériau d'isolation biosourcé. Une seconde option de pose d'un bardage bois est demandée à la MOE.

Sur la zone des salles polyvalentes, la Ville de Plounéour-Ménez souhaite réfléchir à un traitement différent pour bien identifier la zone du bâtiment. Les équipes de maîtrise d'œuvre pourront alors proposer différents types de revêtements (bardage, enduit structuré...). Il est donc nécessaire de prendre en compte cette demande de conseil architectural.

La maîtrise d'ouvrage s'interroge également sur la nécessité de disposer d'autant de surfaces vitrées sur les deux salles polyvalentes et souhaite laisser la possibilité aux architectes de revoir les zones vitrées pour modifier l'architecture du bâtiment.

L'hypothèse de pose de brise-soleil peut également être une solution envisageable et acceptée par la maîtrise d'ouvrage.

L'impact de ces éventuelles modifications de surfaces vitrées ou brise-soleil sera à évaluer lors de la STD et à optimiser en lien avec la municipalité.

Une unité visuelle avec le collège et le gymnase seront appréciés par le maître d'ouvrage.

Les menuiseries extérieures étant à remplacer intégralement, la maîtrise d'ouvrage souhaite que les cabinets de maîtrise d'œuvre étudient la pose en applique extérieure afin de limiter au maximum les ponts thermiques.

Le RAL souhaité est 7015 sur l'ensemble du site, y compris sur l'extension.

Dans la zone de logements, les volets roulants seront intégrés et devront être électriques. De plus, l'hypothèse prise lors de cette phase de programmation est de ne pas mettre de registres d'air neuf en raison du choix de ventilation mécanique.

Un point de vigilance est également demandé sur ce remplacement des menuiseries extérieures. En effet, il est fort probable que les supports maçonnés des menuiseries existantes se désagrègent lors des opérations de dépose. Il est donc précisé que l'ensemble des travaux de reprises de maçonnerie sont à prévoir dans l'enveloppe financière.

La maîtrise d'ouvrage souhaite disposer d'un carnet de détail pour acter le mode de pose de ces nouvelles menuiseries extérieures.

Après la réalisation des travaux, les parois verticales de façades devront bénéficier d'une performance thermique identique à celle mentionnée dans l'audit énergétique.

d. A l'intérieur des locaux

Comme indiqué précédemment, la disposition des locaux n'est pas à modifier. Elle convient parfaitement aux usagers. De plus, la maîtrise d'ouvrage souhaite garder en régie différents types de travaux :

- Travaux d'embellissement de sol et de peinture intérieure des parois murales
- Installation du nouvel éclairage de la salle polyvalente
- Isolation thermique du plénum dans la salle polyvalente

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue devra donc travailler uniquement sur les travaux suivants :

- Remplacement du plafond de la salle annexe appelée « foyer » intégrant les nouveaux luminaires évoqués dans le présent document.

Une modification de l'accès à la cuisine depuis la salle polyvalente est à envisager via le local rangement. Cela nécessitera la pose d'une porte CF 1 heure, à intégrer au chiffrage.

e. Système de chauffage

Le remplacement de la chaudière fioul est un impératif des travaux de rénovation énergétique du projet. L'audit énergétique joint au présent document esquisse plusieurs propositions techniques qui ont fait l'objet d'une première analyse.

Au regard de l'usage des salles polyvalentes, la maîtrise d'ouvrage et le SDEF proposent de travailler sur la mise en œuvre d'une centrale de traitement d'air permettant de réchauffer l'air ambiant en fonction des usages. Ce système gardera une certaine souplesse et évitera de chauffer de façon permanente ces locaux lorsqu'ils ne sont pas utilisés.

Ce procédé devra être couplé avec un dispositif de type déstratificateur afin de faire redescendre l'air chaud.

D'autres hypothèses existent et méritent d'être étudiées et optimisées par le bureau d'études fluides du groupement de maîtrise d'œuvre. En effet, la forte intermittence d'occupation des locaux pourrait justifier la pose de panneaux rayonnants électriques aux murs ou au plafond.

La zone « Logements » de son côté devra être alimentée par un système de chauffage indépendant. Dans un premier travail d'analyse et de calcul, la solution de chaudière à granulés voire de pompe à chaleur air/eau était privilégiée. La MOA précise que l'équipe de maîtrise d'œuvre peut parfaitement établir d'autres propositions en tenant compte de :

- La nécessité de réaliser des économies d'énergie conséquentes,
- L'entretien que nécessite la solution par le personnel communal,
- La fiabilité du système proposé,
- La surface et l'emplacement nécessaires pour accueillir le dispositif : aucune extension de bâtiment n'est souhaitée.

Un travail important est demandé au cabinet de fluides du groupement de maîtrise d'œuvre pour concevoir un système de ventilation avec récupération des calories :

- Récupération des calories des logements, qui sont chauffés systématiquement

- Apport de ces calories dans la double flux de la salle polyvalente et locaux associés pour préchauffage de ces espaces

Il est précisé qu'en cas d'opportunité manifeste de ne disposer d'un seul moyen de chauffage ou de lier les deux appareils, la maîtrise d'œuvre devra garantir la continuité de chauffage dans la zone de logements.

Un travail sera à mener très précisément entre le bureau d'études fluides et la maîtrise d'ouvrage pour valider les systèmes de chauffage réellement retenus.

f. Eau chaude sanitaire

Dans le cadre du projet, la maîtrise d'ouvrage souhaite coupler la production d'eau chaude sanitaire sur le système de chauffage des locaux.

En effet, les ballons d'eau chaude sanitaire individuels actuels nécessitent beaucoup de maintenance. Ceci doit être amélioré dans le cadre des futurs travaux.

Il est entendu qu'en cas de production d'eau chaude via le système de chauffage, la maîtrise d'œuvre devra prévoir l'ensemble des sujétions (bouclages...) permettant de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur.

En outre, il est possible d'étudier la production d'eau chaude par le biais d'énergies renouvelables si la maîtrise d'œuvre juge opportun cette solution technique.

g. Ventilation des locaux

Conformément à l'audit énergétique et aux dernières normes de qualité de l'air, la Ville de Plounéour-Ménez souhaite travailler sur la performance du système de ventilation des salles polyvalentes.

Une ventilation double-flux sera nécessaire pour atteindre les objectifs fixés. Les logements ne sont pas concernés par cette ventilation double-flux.

Une GTC devra être intégrée au projet afin de permettre un pilotage à distance par la collectivité et une optimisation du fonctionnement pour réduire la consommation énergétique.

h. Travaux électriques

Il est entendu que l'équipe de maîtrise d'œuvre devra intégrer dans ses études un large travail sur les installations électriques du projet :

- Reprise du TGBT pour mise aux normes et possibilité de celui-ci d'accepter le branchement d'un groupe électrogène pour alimenter provisoirement les logements et la salle polyvalente (accueil de la population en cas de coupure prolongée d'alimentation en électricité)
- L'ensemble de la distribution intérieure des câbles d'alimentation des luminaires intérieurs sera à chiffrer dans les offres des entreprises du présent chantier.

- Relamping de la grande salle polyvalente avec un système de luminaires leds « design » sur variation. Le tout sera tenu par filins en suspente pour faire varier les hauteurs de luminaires
- Relamping du foyer et de la bibliothèque par dalles leds 600x600 à encastrer dans les plafonds suspendus

6. Contraintes d'exécution des travaux

a. Généralités (propreté du site, zone ouverte, sécurité...)

Ce chantier étant réalisé pour le compte de la Ville de Plounéour-Ménez et particulièrement visible du domaine public, il sera attendu de l'équipe de maîtrise d'œuvre une vigilance particulière sur la propreté du chantier ainsi que sur sa sécurisation.

Des clôtures de chantier fermées et solidement maintenues seront à positionner au pourtour de la zone de travaux par les entreprises du chantier.

b. Salle polyvalente

La réalisation des travaux préconisés dans la salle polyvalente nécessitera de fermer au public la salle pour éviter toutes interactions dangereuses et pouvant entraver le bon déroulement du chantier.

La Ville de Plounéour-Ménez en est parfaitement consciente et s'organisera pour libérer les salles.

Toutefois, il est demandé à la maîtrise d'œuvre d'envisager un phasage de travaux permettant de ne pas fermer les deux salles d'activités du bâtiment simultanément pendant toute la durée du chantier.

Si l'équipe de maîtrise d'œuvre estime cette solution irréalisable, il lui sera demandé de préciser la durée de fermeture totale du bâtiment dans son mémoire technique.

c. Logements

Parmi les 8 logements municipaux situés dans le bâtiment, 6 sont actuellement tous occupés par des locataires et le seront durant la durée des travaux, 1 est occupé par un cabinet infirmier et 1 logement est vacant.

Il est clairement précisé que le chantier se déroulera en site occupé pour l'ensemble des logements.

La maîtrise d'ouvrage sera donc particulièrement vigilante au bon déroulement des travaux et demandera au maître d'œuvre d'optimiser les interventions et de s'assurer de la parfaite finition des travaux au fur et à mesure de l'avancement.

La Ville de Plounéour-Ménez assurera la relation avec les locataires en fonction du planning transmis par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Aussi, le respect de ce planning sera impératif.

La rénovation énergétique de ces logements revêt un caractère d'urgence plus prononcé que les salles polyvalentes. Aussi, il est demandé à la maîtrise d'œuvre de prévoir un démarrage des travaux en priorité sur cette zone du bâtiment.

7. Missions de maîtrise d'œuvre attendues

a. Conception

Les équipes de maîtrise d'œuvre devront intégrer dans leur offre la réalisation des différentes phases de conception suivantes :

- Avant-Projet Sommaire (APS) :

A l'issue de l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre, l'équipe retenue devra réaliser un dossier d'APS dans un délai de 3 semaines à un mois, ayant pour objectif :

- De vérifier la faisabilité des travaux demandés au regard du bâtiment existant,
- D'étudier avec la Ville de Plounéour-Ménez les différentes possibilités architecturales du projet,
- Une simulation thermique dynamique (STD) validant la baisse de consommation énergétique au regard des travaux prévus,
- D'établir une première estimation de travaux pour conforter l'enveloppe financière,
- D'engager un dialogue avec la maîtrise d'ouvrage autour des problématiques relevées (planning, structure du bâtiment, usage...),
- ...

Le rendu de cette première phase se fera à la Mairie de Plounéour-Ménez, en présence des élus et du SDEF.

Un vote en conseil municipal sera certainement nécessaire pour valider officiellement l'APS.

- Avant-Projet Définitif (APD) :

Cette seconde phase engagera la maîtrise d'ouvrage à valider les propositions techniques et architecturales de la maîtrise d'œuvre. A l'issue de la phase APD, seront actés :

- L'estimation financière du projet,
- Les choix architecturaux du futur bâtiment,
- Les choix techniques de chauffage, de ventilation et d'isolation,
- Un descriptif regroupant l'ensemble de ces choix en identifiant les matériaux souhaités.

Le rendu de cette seconde phase se fera à la Mairie de Plounéour-Ménez, en présence des élus et du SDEF.

Une attention particulière sera portée sur le respect des exigences thermiques lors de l'élaboration de cette seconde phase. Le SDEF analysera les choix techniques afin d'obtenir la réduction de consommation énergétique du bâtiment et ainsi pouvoir bénéficier des aides financières sollicitées par la Ville.

Un vote en conseil municipal sera certainement nécessaire pour valider officiellement l'APD.

- Projet (PRO) :

L'équipe de maîtrise d'œuvre assurera la phase PRO à l'issue de la validation de l'APD et préparera alors le dossier de consultation des entreprises comprenant notamment :

- Des plans architecturaux (plans, coupes, vues en 3D...) côtés et détaillés,
- Des plans des lots techniques mentionnant l'ensemble des données nécessaires au chiffrage des entreprises,
- Des CCTP pour l'ensemble des lots détaillant très précisément les localisations des travaux, les matériaux prévus par la maîtrise d'œuvre (indiquant explicitement la résistance thermique, les modes de pose...)
- Un planning de réalisation des travaux, qui devra être validé par la MOA au préalable,
- Toutes autres pièces jugées utiles par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

b. Assistance aux Contrats de Travaux (ACT)

A l'issue de la phase d'appel d'offres, la maîtrise d'œuvre recevra l'ensemble des devis des entreprises et devra en assurer l'analyse.

En collaboration avec la maîtrise d'ouvrage et le SDEF, des questions et demandes de précisions jugées utiles pourront être transmises pour garantir la complétude des devis.

Le SDEF a pour mission d'assurer un regard complémentaire sur les performances thermiques des produits chiffrés par les entreprises dans les devis. Toutefois, la maîtrise d'œuvre doit assurer toutes les vérifications de conformités aux normes (sécurité incendie, acoustique, thermique...) et aux contraintes structurelles.

Il est attendu de l'équipe de maîtrise d'œuvre un accompagnement administratif, juridique et financier pour s'assurer de la légalité des offres et la rédaction des marchés.

c. Direction de l'Exécution des Travaux (DET)

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue aura la responsabilité de suivre le chantier et d'assurer les missions d'OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination) des travaux.

Pour cela, il est demandé de réaliser les missions suivantes :

- Réunion de lancement de chantier avec l'ensemble des lots,
- Réunions hebdomadaires avec les entreprises jugées nécessaires par la MOE,
- Rédaction d'un compte-rendu de réunion de chantier transmis à l'ensemble des membres de l'opération,
- Construction d'un planning chantier transmis à l'ensemble des interlocuteurs et mise à jour régulière en fonction du déroulé de l'opération.

d. Assistance aux Opérations de Réception (AOR)

La maîtrise d'ouvrage sollicite l'accompagnement de l'équipe de maîtrise d'œuvre afin de disposer d'une assistance à la réception des travaux. Aussi, il sera demandé au cabinet chargé de l'OPC et à l'architecte :

- D'établir un calendrier de fin de chantier précis indiquant :
 - o La date de première visite de réception de fin de travaux,
 - o Le délai laissé aux entreprises pour lever les réserves,
 - o La date de rendez-vous de levée des réserves
- De s'assurer du respect des délais fixés aux entreprises,
- De piloter les rendez-vous avec les entreprises pour dresser une liste précise et détaillée des réserves relevées par les MOA et MOE
- De réaliser un plan de localisation de ces réserves,
- Toutes autres opérations jugées nécessaires par la maîtrise d'œuvre.

8. Budget de l'opération

A titre d'information, une première estimation du montant de travaux s'est établie à hauteur de 600 000€ TTC. Ce montant correspond à l'enveloppe totale comprenant les frais de maîtrise d'œuvre. Il est donc demandé aux équipes de maîtrise d'œuvre de répondre en ce sens à l'appel d'offres.

Il est entendu que l'équipe de maîtrise d'œuvre aura la charge de réaliser de nouvelles estimations affinées en fonction des travaux souhaités par la maîtrise d'ouvrage et des ajustements réalisés au fil de l'avancement du dossier.

La maîtrise d'ouvrage précise également que suivant le budget final à l'issue de l'appel d'offres, il se réserve le droit d'échelonner les travaux sur deux exercices budgétaires.

9. Planning de la mission de maîtrise d'œuvre

La Ville de Plounéour-Ménez souhaite programmer ces travaux sur l'année 2026.

Afin de tenir ce délai, des dates intermédiaires prévisionnelles sont ainsi fixées :

- Jury de sélection de MOE : le jeudi 04/12/2025
- Notification du marché de maîtrise d'œuvre : Début janvier 2026
- Première rencontre entre la Ville, le SDEF et la MOE : Semaine 3 de 2026
- Remise de l'APS : Semaine 08
- Validation de l'APD : Semaine 13
- Remise du PRO : Semaine 18
- Lancement AO : à définir

10. Critères de jugement des offres

Ce projet de rénovation énergétique étant ambitieux et important pour la Ville de Plounéour-Ménez, une attention particulière sera portée sur la capacité technique de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Aussi, les critères de jugement de l'offre sont les suivants :

a. Prix

Les candidats seront jugés sur leur offre financière à hauteur de 60% de la note finale. Il est demandé à chaque équipe de détailler très clairement la part de rémunération de chaque intervenant ainsi que les éventuelles variantes, prestations supplémentaires éventuelles et options.

La maîtrise d'ouvrage se réserve le droit d'une mise au point technique et d'une négociation financière après la réception des offres.

b. Capacité technique

Pour 40 % de la note du groupement, sera jugée la capacité technique de l'équipe de maîtrise d'œuvre répondant à l'appel d'offres.

En effet, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter une attention très particulière sur la capacité de l'équipe de maîtrise d'œuvre à réaliser ces travaux de rénovation énergétique. Pour appuyer sa candidature, l'équipe sera invitée à mettre en avant :

- La complémentarité de la composition de l'équipe candidate : BE fluides, BE économie, architecte, OPC...,
- Les références récentes de l'équipe sur la rénovation énergétique de bâtiments tertiaires,
- La capacité technique et humaine de l'équipe à réaliser ce projet.