



CONSULTATION DE BUREAUX D'ETUDES

Marché de service passé selon la procédure adaptée
(Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et
Décret n°2016-360 du 25 mars 2016)

Commune d'Arradon

2, Place de l'église
56610 ARRADON
Tél : 02.97.44.01.56
mairie@arradon.fr

Réalisation d'un schéma directeur immobilier

Cahier des Clauses Techniques Particulières

DATE ET HEURE LIMITE DE LA RECEPTION DES OFFRES :
Le 12 octobre 2018 à 12h00

Marché n°56003-2018-6

Table des matières

1	GENESE DU PROJET	3
2	DESCRIPTION DES ETUDES	3
2.1	ETAT DES LIEUX	3
2.2	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	5
2.3	SCHEMA ET PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT	5
3	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	5
4	RECHERCHE DE FINANCEMENT	6
5	DELAIS	6
6	DOCUMENTS A FOURNIR ET PRESENTATION	6

1 Genèse du projet

La commune d'Arradon dispose d'un parc immobilier relativement important d'environ 20 000 m². Les utilisations, entretiens, modifications réglementaires, baisses de dotations et l'évolution démographique obligent la commune à analyser son propre patrimoine afin de définir une stratégie immobilière avec un programme pluriannuel d'investissement.

Pour définir ce programme, la commune souhaite disposer d'un schéma directeur de son patrimoine bâti.

2 Description des études

2.1 Etat des lieux

Tout d'abord la commune souhaite connaître parfaitement son patrimoine et tenant compte des aspects suivants :

- Utilisation du bâtiment à partir des données disponibles (planning d'utilisation, habitude des usages, expérience, ...)
- Etat thermique du bâtiment en tenant compte des éléments de notre conseiller en énergies partagées (factures, bilans...)
- État général du bâtiment (vétusté, aspect visuel général, accessibilité, stationnements...)
- Coût général du bâtiment (assurances, ménages, énergies, maintenances...)
- Valeur financière du site (en cas de cession)
- Plan du bâtiment

Ce travail consiste à réaliser un état des lieux global du patrimoine bâti de la commune. Pour information, certaines données sont déjà disponibles.

Une visite de l'intégralité des bâtiments sera organisée afin de mieux appréhender l'état du patrimoine.

Pendant cette phase, plusieurs réunions devront être organisées entre le maître de l'ouvrage et le bureau d'études.

INVENTAIRE DES BATIMENTS COMMUNAUX

Liste mise à jour en janvier 2018

Identification du bâtiment	Adresse	Destination ou activité principale	Propriétaire ou locataire	Surface hors œuvre brute	Surface hors œuvre nette
Bâtiments de Loisirs					
Camping municipal – Chalet	Rue de la mairie	Tourisme	Propriétaire		
Camping municipal – blocs sanitaires	Rue de la mairie	Tourisme + hors saison vestiaire pour l'USA Football	Propriétaire	220	209
Bâtiments administratifs					
Mairie	Rue Bouruet Aubertôt	Administrative	Propriétaire	918	840
Bâtiments culturels					
Médiathèque	Rue Plessis d'Arradon	Culturelle	Propriétaire	1325,57	860
Chapelle du Moustoir	Rue Saint Martin	Lieu de culte	Propriétaire		82
Chapelle du Bourg	Place de l'Eglise	Exposition	Propriétaire		259
Chapelle Ste Barbe	Rue St Vincent Ferrier	Lieu de culte	Propriétaire		81
Eglise	Place de l'Eglise	Lieu de culte	Propriétaire		1414
Centre Culturel	Rue de l'Ile Boëdic	Location privée – spectacles, expositions, associations	Propriétaire	3000	1710
Bâtiments – Enfance – Jeunesse					
Espace enfance Jeunesse (multi accueil, centre de loisirs, foyer des jeunes)	Parc Franco	Accueil des 0 – 18 ans	Propriétaire	1206	955
Ancienne Mini Crèche	Parc Franco	Accueil des 3 – 12 ans	Propriétaire		72
Ecoles					
Restaurant scolaire	Rue Plessis d'Arradon	Restauration et associative	Propriétaire	1050,37	764,77
Cantine décentralisée	Rue Bouruet Aubertôt	Restauration	Locataire		147
Ecole maternelle Les Corallines	Rue Plessis d'Arradon	Scolaire	Propriétaire	691,68	665
Ecole primaire Les Corallines	Rue Plessis d'Arradon	Scolaire	Propriétaire	734,1	614
Ecole du Parc	Rue Plessis d'Arradon	Scolaire	Propriétaire		409
Ecole la Touline	Rue Plessis d'Arradon	Scolaire	Propriétaire	846	807
Equipements techniques					
Atelier	Chemin de Doaren Cadic	Technique	Propriétaire	1441	873
Atelier annexe - équipements sportifs	Parc Franco	Technique – Associative	Propriétaire		50
Bâtiments sportifs					
Gymnase Henri Le Rohellec	Rue de Cadic	Sportive – associative – scolaire	Propriétaire	2299	2120
Gymnase Parc Franco	Rue Plessis d'Arradon	Sportive – associative – scolaire	Propriétaire	1493,49	1485
Tennis salle + Club House	Rue Plessis d'Arradon	sportive	Propriétaire		3136
Vestiaire Foot camping	Rue de la mairie	Football	Propriétaire	120	85
Buvette Terrain de Foot	Parc Franco	Football	Propriétaire	61,92	53,73
Local Foot USA	Parc Franco	Football	Propriétaire	99	80
Tribune terrain de foot	Parc Franco	Football	Propriétaire		
Vestiaire la Brèche	La Brèche	sportive	Propriétaire		79,33
Salle de la Brèche	La Brèche	Sportive – scolaire	Propriétaire		325
Bâtiments divers					
Club des anciens (salle du souvenir)	4 Rue des Frères Mithouard	Associative	Propriétaire	315,96	283
Salle Diapason (Ancienne Halte Garderie)	Parc Franco	Associative + service aux personnes âgées	Propriétaire		80
Salle du Moustoir	34, Rue Saint Martin	Associative	Propriétaire	125	97
Salle du Raquer	Impasse du Raquer	Associative	Propriétaire	93,75	84
WC Publics bourg	Rue des Frères Mithouard		Propriétaire		20
WC Pen er Men	Chemin de Quirion		Propriétaire		12
WC Penboch	Chemin de Penboch		Propriétaire		11
WC Cimetière	Rue Louis Quilleré		Propriétaire		15
Ossuaire et remise	Rue Louis Quilleré		Propriétaire		15
Salle Saint Pierre	42 rue Frédéric Jégat		Propriétaire		280
Maison FRAVALO	11 rue Plessis d'Arradon		Propriétaire		108
Propriété LE MEITOUR	10 rue Plessis d'Arradon		Propriétaire		15
Maison PELTIER	14 rue Albert Danet		Propriétaire		86
Maison Danet	Rue des Frères Mithouard		Propriétaire		113,5
				16 040,84	19 678,33

2.2 Informations complémentaires

Avant de proposer un schéma, il est primordial d'intégrer certaines données, à savoir la prise en compte :

- de l'évolution démographique de la commune
- du PLU communal avec les zones pouvant être urbanisées dans les prochaines années (zonages 2AU)
- du déficit de logements sociaux
- des résultats de notre agenda de mise en accessibilité programmée (AD'AP)
- des rapports de contrôle obligatoire (électricité, gaz, légionnelle...)
- des différents diagnostics : plomb, amiante, énergétique (DPE)...
- du plan de mise en accessibilité des voiries et des espaces publics (PAVE)

2.3 Schéma et plan pluriannuel d'investissement

A l'issue des précédentes étapes et après validation des élus, le bureau d'études retenu devra proposer un schéma directeur avec les informations suivantes :

- Un plan pluriannuel d'investissement hiérarchisé sur la totalité du patrimoine sur une durée de 5 à 10 ans. Plusieurs scénarios devront être proposés en fonction de plusieurs hypothèse d'évolutions démographiques (type de population, nombre d'habitants, ...)
- Des optimisations concrètes et chiffrées
- Une carte globale de la commune avec les différents sites
- Une fiche détaillée par bâtiment avec :
 - o Le détail des travaux
 - o Le chiffrage des travaux
 - o La valeur du bâtiment
 - o Les possibilités de financement (dépenses et recettes - ex : CPE)
- Un détail sur les retours sur investissement à l'issue des travaux (gain énergétique, gain en maintenance, gain en assurance...)

Pendant cette phase, plusieurs réunions devront être organisées entre le maître de l'ouvrage et le bureau d'études.

3 Informations complémentaires

La création d'un schéma directeur immobilier est une démarche novatrice et volontariste. Dans ce cadre, il est primordial d'analyser toutes les possibilités sur chaque site (rénovation, agrandissement, vente, démolition, création, mutualisation...).

Par ailleurs, dans le cadre d'une démarche environnementale en lien avec l'agenda 21 communal et conformément à l'article n°63 du décret du 25 mars 2016, il est également demandé d'intégrer le coût du cycle de vie de l'aménagement. Celui-ci couvre, dans la mesure où ils sont pertinents, tout ou partie des coûts suivants du cycle de vie d'un produit, d'un service ou d'un ouvrage :

- 1) Les coûts supportés par l'acheteur ou par d'autres utilisateurs, tels que :

- a. Les coûts liés à l'acquisition ;
 - b. Les coûts liés à l'utilisation comme la consommation d'énergie et d'autres ressources ;
 - c. Les frais de maintenance ;
 - d. Les coûts liés à la fin de vie comme les coûts de collecte et de recyclage.
- 2) Les coûts imputés aux externalités environnementales liés au produit, au service ou à l'ouvrage pendant son cycle de vie, à condition que leur valeur monétaire puisse être déterminée et vérifiée. Ces coûts peuvent inclure le coût des émissions de gaz à effet de serre et d'autres émissions polluantes ainsi que d'autres coûts d'atténuation du changement climatique.
- 3) Lorsque l'acheteur évalue les coûts selon une approche fondée sur le cycle de vie, il indique dans les documents de la consultation les données que doivent fournir les soumissionnaires et la méthode qu'il utilisera pour déterminer le coût du cycle de vie sur la base de ces données. La méthode utilisée pour évaluer les coûts imputés aux externalités environnementales respecte l'ensemble des conditions suivantes :
- a. Elle se fonde sur des critères vérifiables de façon objective et non-discriminatoire. En particulier, lorsqu'elle n'a pas été prévue pour une application répétée ou continue, elle ne doit pas favoriser ni défavoriser indûment certains opérateurs économiques ;
 - b. Elle est accessible à toutes les parties intéressées ;
 - c. Elle implique que les données requises puissent être fournies moyennant un effort raisonnable consenti par des opérateurs économiques normalement diligents. Il est également demandé d'intégrer le coût du cycle de vie de l'aménagement.

De plus et afin de mener à bien cette étude, un comité de pilotage composé d'élus et d'agents de la commune sera mis en place.

4 Recherche de financement

L'élaboration d'un schéma directeur immobilier est relativement rare et assez novatrice. Dans ce cadre, le bureau d'études choisi devra également rechercher des solutions de financement auprès de partenaires publics ou privés. Les dossiers de subventions seront réalisés par la commune après délibération du Conseil municipal.

5 Délais

L'élaboration d'un document stratégique exige du temps afin de bien appréhender les différentes informations. La durée de la mission est fixée à 10 mois à compter de la notification du marché. La fin de la mission sera validée par le maître d'ouvrage lorsque le bureau d'études aura fourni un rapport précis bâtiment par bâtiment avec les différentes informations énoncées en amont.

Pendant la totalité de la mission, plusieurs réunions devront être organisées entre le maître de l'ouvrage et le bureau d'études

6 Documents à fournir et présentation

En fin d'étude, le mandataire devra fournir un rapport en format papier et informatique avec les différentes informations énoncées dans l'article 2.3. Une réunion sera également organisée entre le bureau d'études et le maître de l'ouvrage pour présenter les conclusions de l'étude.