



HABITEZ AUTREMENT

à Silfiac

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

***Mission de maîtrise d'oeuvre pour
l'aménagement d'un hameau d'habitat
léger et la réhabilitation de bâtiments
communaux***

Date et heure limites de réception des offres :
Vendredi 16 Octobre 2026 à 14:00

Mairie de Silfiac
1 rue du résistant P. Le Bourlay
56 480 SILFIAC

SOMMAIRE

1- OBJET ET CONTEXTE DE LA CONSULTATION

- 1.1 – Objet de la consultation
- 1.2 – Maître d'ouvrage et portage de l'opération
- 1.3 – Accompagnement
- 1.4 – Contexte et objectifs du projet
- 1.5 – Type et forme du marché
- 1.6 – Décomposition de la consultation

2 – CONTENU ET PÉRIMÈTRES DES MISSIONS DE MAÎTRISE D'OEUVRE

- 2.1 – Organisation générale des missions
- 2.2 – Mission 1 – maîtrise d'œuvre opération d'infrastructure pour l'aménagement du hameau d'habitat réversible
 - 2.2.1. TRANCHE FERME : ÉTUDES PRÉLIMINAIRES ET AVP
 - 2.2.2. TRANCHES OPTIONNELLES 1 – 2 – 3 : PHASES OPÉRATIONNELLES (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-DP-PC)
- 2.3 – Mission 2 : maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des bâtiments A, B et C
 - 2.3.1. TRANCHE FERME : ÉTUDES DE DIAGNOSTIC
 - 2.3.2. TRANCHE OPTIONNELLE : MISSION DE BASE COMPLÈTE – TRANCHE OPTIONNELLE n°4
- 2.4 – Mission 3 – tranche optionnelle n°5 : mission complémentaire OPC

3- COMPÉTENCES ET ORGANISATION DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

- 3.1 – Compétences attendues du groupement
- 3.2 – Forme juridique du groupement

4- ORGANISATION ET MODALITÉS D'EXECUTION DE LA MISSION

- 4.1 – Modalités d'intervention de l'équipe de maîtrise d'oeuvre
- 4.2 – Coordination et concertation avec les élus et habitants
- 4.3 – Délais d'exécution et calendrier prévisionnel de l'opération

5- CONDITIONS RELATIVES AU MARCHÉ

5.1 – Rémunération de l'équipe de maîtrise d'oeuvre

5.2 – Financement et paiement

6- CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

6.1 – Pièces constitutives du dossier

7 – PRÉSENTATION DES OFFRES ET MODALITÉS DE SÉLECTION

7.1 – Pièces à fournir par les candidats

7.2 – Critères d'analyse des offres

7.3 – Visite du site

7.4 – Calendrier prévisionnel de la consultation

7.5 – Délai de validité des offres

8 – CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

8.1 – Modalités de transmission électronique

8.2 – Date et Heure limites de remise des offres

9 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

9.1 – Contact

1- OBJET ET CONTEXTE DE LA CONSULTATION

1.1 – Objet de la consultation



La commune de Silfiac située en centre Bretagne dans le Morbihan a toujours été soucieuse d'inscrire ses projets d'aménagement dans le développement durable. Les élus de cette commune de près de 500 habitants souhaitent poursuivre dans cette voie en proposant la création d'un nouveau quartier composé d'habitats légers et participatifs, autour de bâtiments historiques destinés à accueillir des communs et logements.

Il s'agit de répondre à la crise du marché immobilier (flambée des coûts des matériaux, hausse du prix du foncier, pénurie d'offres à l'achat comme à la location) en proposant des solutions alternatives avec une forte implication de la commune. Ce projet vise également à la revitalisation de la commune en accueillant de nouveaux habitants notamment des familles.

Il s'agit aussi, en l'intégrant dans un projet ambitieux, d'assurer la rénovation de bâtiments historiques du centre bourg comportant des éléments datant, d'après les avis recueillis, des XVIII^e et XIX^e siècles (latrines et cheminées monumentales).

La présente mission de maîtrise d'œuvre pour l'opération d'habitat léger réversible et l'opération de réhabilitation de plusieurs bâtiments devra s'inscrire dans les orientations générales définies à l'échelle de l'OAP du secteur « Silfiac 3 ».

Des éléments de diagnostic et des premières recommandations d'aménagement ont été mis en avant durant la phase d'émergence qui s'est déroulée fin 2025-premier semestre 2026 afin de répondre aux attentes des élus et des futurs habitants et les guider dans leur démarche visant à la réalisation de ce projet spécifique.

La présente consultation concernant cette opération d'habitat et portée par la commune de Silfiac, s'appuie sur ces premières démarches exploratoires que l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pourra compléter et faire évoluer.

Le marché est un marché ordinaire de maîtrise d'œuvre, conclu sous la forme d'un marché unique, non décomposé en lots, et comprenant une tranche ferme et plusieurs tranches optionnelles.

1.2 – Maître d’ouvrage et portage de l’opération

Le projet repose sur une démarche de co-conception associant la commune qui est propriétaire du foncier, les futurs habitants, l'AMO, et la future équipe de maîtrise d'oeuvre.

La commune assure la Maîtrise d'ouvrage du projet.

Les choix de conception seront élaborés collectivement afin de concilier les attentes des futurs habitants, les objectifs portés par la collectivité et les contraintes techniques, réglementaires et financières. À la fin de chaque phase, les livrables seront présentés et validés en conseil municipal.

L'organisation précise de la gouvernance est en cours de structuration entre collectivité et habitants. La rédaction d'un bail entre collectivités et habitants permettra de préciser la gouvernance du projet et son financement.

Les habitants seront réunis en association pouvant réunir plusieurs collègues (ex: collègue habitants et collègue communal).

1.3 – Accompagnement

La collectivité de Silfiac a fait le choix d'être accompagné par un Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est portée par un binôme d'accompagnateurs :



Olivier Cencetti de L'Echo-Habitants, association qui a pour objet de développer des projets d'habitats sociaux et écologiques sous forme collective à travers une démarche participative impliquant les habitants à toutes les phases de la démarche, ou les y associant.

L'association, créée en 2006 à l'initiative d'Olivier Cencetti, a vocation à promouvoir l'habitat social et solidaire, à accompagner associations ou groupes d'habitants, acteurs professionnels de l'habitat et collectivités locales, tous désireux de mettre en œuvre des projets d'habitat participatif, groupé, solidaire et coopératif. Il est spécialisé en montage juridique et financier.



Emeline Pothier, entreprise individuelle Graine d'habitants, spécialisée en conception de rénovations durables et AMO de projets participatifs.

Elle accompagne le collectif en animant des ateliers participatifs et participe à l'élaboration d'un programme fonctionnel et architectural élaboré en co-conception avec les différentes parties prenantes du projet.

Cette équipe accompagne la mairie et le collectif d'habitants depuis l'initiative communale jusqu'à aujourd'hui.

1.4 – Contexte et objectifs du projet

Le projet d'ensemble est situé au sud du bourg de Silfiac.

Plan masse du site



Proximité du projet avec le cœur de bourg, ses activités et services : école, épicerie bio, bar-restaurant, locaux associatif et sportif, ...

Terrain pour habitats légers

Ancien manoir (en partie démoli) + corps de ferme + un hangar à réhabiliter pour espaces communs



parcelle du projet
zone constructible
9 100 m²



parcelle du projet
zone inconstructible
10 300 m²

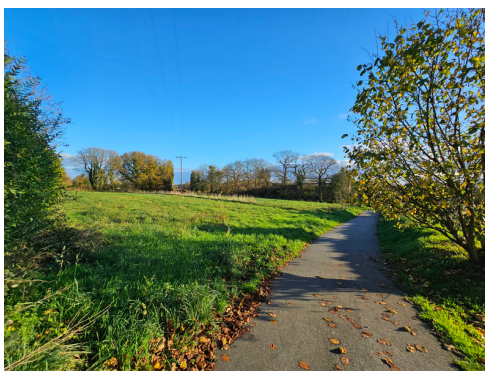


parcelle habitat social
ou habitats privés (3
lots) plus classiques
environ 1000 m²

parcelle du projet pour
jardins, potagers, ...

→ **emprise au sol totale de près de 21 000 m² dont 10 000 m² inconstructibles**

A noter que la rénovation des bâtis destinés à accueillir ultérieurement des logements (les bâtis existants au sud de l'ensemble en rose ci-dessus) seront pris en compte afin de garantir la cohérence de l'aménagement du site mais ils ne feront l'objet, dans la présente consultation, que de travaux minimum de sauvegarde et sécurisation pour stopper leur dégradation pour éviter le scénario du manoir (mise hors d'eau par bâchage et fermeture des ouvertures).



1.5 – Type et forme du marché

La présente consultation est passée selon une procédure adaptée ouverte, conformément aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1^o du Code de la commande publique.

Le marché est un marché ordinaire de maîtrise d'oeuvre.

1.6 – Décomposition de la consultation

Le marché n'est pas décomposé en lots mais en plusieurs missions et tranches, conformément aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement de consultation.

MISSIONS	TRANCHES FERMES	TRANCHES OPTIONNELLES
MISSION 1 HAMEAU LÉGER	Études préliminaires + AVP	Phases opérationnelles : PRO-ACT-VISA-DET-AOR-DP- PC
MISSION 2 RÉHABILITATION	Études DIAG	Mission de base complète : APS, APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR.
MISSION 3 OPC		mission complémentaire OPC

2 – CONTENU ET PÉRIMÈTRES DES MISSIONS DE MAÎTRISE D'OEUVRE

2.1 – Organisation générale des missions

La présente consultation concernant cette opération d'habitat et portée par la commune de Silfiac, s'appuie sur les premières démarches exploratoires que l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pourra compléter et faire évoluer.

L'équipe retenue se verra confier une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du projet qui sera pensé et conçu globalement : création d'un nouveau quartier d'habitat participatif comprenant des habitats légers réversibles et des espaces communs, un atelier et des logements dans une partie des bâtiments existants (bâtiments B et C).

La consultation se décompose ainsi en 3 missions distinctes détaillées dans les pages suivantes :

- **1.1 – Mission de maîtrise d'œuvre opération d'infrastructure** pour l'aménagement du hameau d'habitat réversible. Cette première mission comprend une tranche ferme d'études et une tranche opérationnelle optionnelle.
- **1.2 – Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des bâtiments A, B et C**
- **1.3 – Mission optionnelle 05 : mission OPC**



2.2 – Mission 1 – maîtrise d’œuvre opération d’infrastructure pour l’aménagement du hameau d’habitat réversible

Cette première mission de maîtrise d’œuvre proposée par le maître d’ouvrage se déroulera en deux phases pour la réalisation du hameau d’habitat léger :

1 – TRANCHE FERME : phase études (jusqu’à l’obtention du permis d’aménager)

2 – TRANCHES OPTIONNELLES : phases opérationnelles

2.2.1. TRANCHE FERME : ÉTUDES PRÉLIMINAIRES ET AVP

A/ Etudes préliminaires

Durant cette phase, l’équipe réalisera un état des lieux complet et intégrera l’aspect réglementaire et technique (diagnostic des réseaux ; eau pluviale, assainissement...). Pour une bonne compréhension urbaine, il s’agira d’établir un constat sur un périmètre élargi ne se limitant pas stricto-sensu au périmètre du projet de hameau.

Il conviendra notamment d’aborder les points suivants :

- prise en compte des caractéristiques physiques et paysagères du site et ses abords (topographie, trame végétale, points de vue, écoulement des eaux pluviales, etc.),
- analyse de la trame urbaine environnante, des liens à maintenir ou à créer,
- regard sur la trame viaire existante, les possibilités de connexion et de desserte interne, l’organisation et les capacités de stationnement,
- affiner et consolider un scénario d’aménagement à partir du travail réalisé en phase d’émergence

B/ Phase Avant-projet :

Après validation des études préliminaires par le maître d’ouvrage, le prestataire devra ensuite produire un dossier « Avant-projet » permettant notamment :

- de confirmer le scénario retenu et d’en déterminer ses principales caractéristiques,
- de définir précisément les aménagements à réaliser sur l’ensemble du site : hameau léger et abords des bâtiments à réhabiliter,
- de proposer, le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation,
- de permettre au maître d’ouvrage de prendre la décision de réaliser le projet, d’en arrêter définitivement le programme et d’en déterminer les moyens nécessaires, notamment financiers,
- d’établir l’estimation du coût prévisionnel des travaux en distinguant les dépenses par nature de travaux,
- de permettre la fixation du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le marché public de maîtrise d’œuvre,
- de permettre l’établissement des dossiers à déposer, le cas échéant, en vue de l’obtention du permis d’aménager et autres autorisations administratives nécessaires relevant de la compétence de la maîtrise d’œuvre, ainsi que l’assistance au maître d’ouvrage au cours de leur instruction.

Le dossier AVP comprendra notamment :

- une note explicative et des plans descriptifs pour l'ensemble de la zone d'étude avec des zooms sur des secteurs où des aménagements ou des équipements particuliers sont prévus.
- un schéma de principes d'aménagement de l'opération.
- un plan de composition intégrant le bâti, la voirie et l'espace public, le paysage, l'environnement selon un périmètre qui devra s'articuler avec le projet de réhabilitation.
- des vues en 3D ou des perspectives.
- des croquis d'ambiance faisant apparaître la perception de l'opération depuis l'espace public environnant.
- une proposition de découpage pertinent des opérations futures d'habitat léger en différents lots afin de les attribuer aux occupants.
- des profils en travers pour les voies, cheminements doux et pour les espaces publics dans des points singuliers.
- une proposition de cahier de prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagère pour les espaces d'habitat léger qui sera concertée.
- une estimation prévisionnelle et son métré associé.
- un phasage de réalisation du projet.
- un permis d'aménager :
 - élaboration et dépôt du dossier de demande de permis d'aménager
 - suivi du dossier auprès des services instructeurs et services administratifs
 - édition d'un plan de masse par lot, destiné aux acquéreurs des lots
 - un cahier de prescriptions architecturales et paysagères destinée aux acquéreurs rappelant les principales règles et recommandations applicables au lotissement afin de garantir l'unité paysagère du lieu.

Les plans descriptifs seront établis au 1/500ème.

Le rendu final de l'étude sera matérialisé par un rapport synthétique (écrit et plans) reprenant les éléments mentionnés ci-dessus. Le dossier final sera fourni en 1 exemplaire papier et une version dématérialisée avec des fichiers modifiables (dwg, doc, xls, odt...).

Le titulaire préparera des dossiers d'autorisation d'urbanisme après sollicitation du Maître d'Ouvrage et assurera le suivi des demandes. En particulier, il répondra aux demandes éventuelles de complément d'information demandé par le service instructeur du « permis d'aménager », du permis de construire et du permis de démolition en fonction de la teneur du projet retenu.

Une validation des résultats de la phase 1 par le maître d'ouvrage est indispensable pour le lancement de la phase 2.

2.2.2. TRANCHE OPTIONNELLE : PHASES OPÉRATIONNELLES (PRO-ACT-VISA-DET-AOR-DP-PC)

A/ Tranche optionnelle n° 1 (PRO-ACT)

a/ Phase PRO :

Le projet (PRO) a pour but de préciser l'aménagement retenu et doit :

- Confirmer et préciser la solution d'ensemble et notamment l'implantation topographique des différents ouvrages de l'aménagement et les choix techniques, architecturaux et paysagers retenus
- Fixer les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de l'aménagement dans son ensemble et l'emprise des terrains qui seront occupés par de l'habitat léger ;
- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et réseaux souterrains.
- Préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements et de l'aménagement en général.
- Proposer le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation.
- Établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux en distinguant les dépenses par nature de travaux.
- Déterminer le planning de réalisation de l'aménagement.

Le maître d'œuvre devra produire :

- *une note explicative et des plans descriptifs pour l'aménagement dans son ensemble avec des zooms sur des secteurs où des aménagements ou des équipements particuliers sont prévus.*
- *un schéma de principes d'aménagement.*
- *des plans de composition intégrant le bâti, la voirie et l'espace public, le paysage, l'environnement et permettant une bonne compréhension du projet.*
- *des croquis d'ambiance faisant apparaître la perception de l'aménagement depuis les principaux points de vue.*
- *des profils en travers pour les voies, cheminements piétons et pour les espaces publics dans des points singuliers.*
- *une estimation prévisionnelle des coûts par nature de travaux et son métré associé.*
- *un phasage de réalisation du projet.*
- *les plans descriptifs seront établis au 1/500ème (+ des zooms à une échelle plus grande pour assurer une lisibilité correcte sur des aspects ou points particuliers).*

b. Mission ACT :

Le maître d'œuvre rédigera le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et assistera la collectivité lors de la mise en concurrence en vue de désigner l'(les) entreprise(s) chargée(s) des travaux de réalisation de l'aménagement du site.

Le Maître d'œuvre établira la liste des pièces écrites et graphiques (techniques et administratives) nécessaires à la consultation des entreprises qu'il aura élaborées, les collectera et les regroupera dans le CCTP qui comprendra ainsi :

- les plans, pièces écrites et cadre de décomposition de prix et détail estimatif établis par le Maître d'œuvre
- les éventuels autres documents produit soit par le Maître d'ouvrage, soit par les autres intervenants.
- toutes les pièces techniques et administratives.

Le Maître d'œuvre analysera les offres et présentera le rapport d'analyse aux membres de la commission d'ouverture des plis et les conseillera pour le choix du/des entreprises attributaires et rédigera le rapport de présentation du marché.

Il préparera les mises au point permettant la passation des contrats de travaux et notamment les dossiers de marchés.

Le délai de réalisation de la mission ACT part de la rédaction des pièces administratives et techniques jusqu'à la réunion avec l'entreprise attributaire et les gestionnaires des réseaux, incluse.

Pour cette phase, le nombre de réunions est fixé à 2 :

- une réunion d'exposé des rapports d'analyse des offres et d'aide au choix des attributaires de l'opération d'aménagement
- une réunion de coordination avant travaux avec l'entreprise attributaire et les gestionnaires des réseaux pour l'aménagement de surface.

B/Tranche optionnelle n°2 (VISA/DET/AOR).

a. Mission VISA :

Le maître d'œuvre devra s'assurer que les plans d'exécution établis par les entreprises sont corrects et respectent les dispositions du projet, en leur délivrant son visa.

Au titre de cette mission Visa, le maître d'œuvre devra veiller à ce que les entreprises respectent les éléments suivants :

- élaborer les schémas fonctionnels, les notes techniques et de calcul qui précèdent et commandent celles des plans d'exécution.
- établir les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier.
- examen et approbation des matériels et matériaux et leur conformité aux prescriptions arrêtées dans le CCTP des marchés de travaux.
- réaliser, sur la base des plans d'exécution, un devis détaillé de chacun des marchés publics.
- produire le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux de chacun des marchés publics.

b. Mission DET :

La présence d'un représentant habilité du maître d'œuvre sur le chantier est assurée :

- chaque fois que nécessaire pour les opérations de constatation et au minimum 1 fois par mois.
 - pour lever chacun des points d'arrêt.
- en tout état de cause, au moins 1 fois par semaine pour la réunion de chantier hebdomadaire.
- pour la mission DET, le prestataire candidat précisera la fréquence et le nombre de visites de chantier qu'il a prévues pour l'aménagement du site.

Le Maître d'œuvre aura pour tâches :

- organiser et diriger les réunions de chantier
- établir et diffuser les comptes-rendus
- établir les ordres de service
- vérifier l'état d'avancement général des travaux à partir du planning général
- informer le Maître d'ouvrage : avancement, problèmes rencontrés, dépenses et évolutions notables et lui proposer des solutions palliatives
- synthétiser les choix des matériaux, échantillons ou coloris à valider par le Maître d'ouvrage.
- la confection des bordereaux des prix supplémentaires et avenants éventuels.

c.Mission AOR (Assistance aux opérations de réception) :

La mission comprend notamment les opérations préalables à la réception des ouvrages (OPR) conformément au CCAG applicable aux marchés de travaux, et à la Garantie de Parfait Achèvement (GPA).

Elle comprend aussi la remise des dossiers de récolement et des dossiers d'intervention ultérieure sur ouvrage (DIUO), pour les ouvrages techniques.

Le maître d'œuvre demeure à la disposition du maître de l'ouvrage jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages ou à l'issue de sa prolongation décidée par le maître d'ouvrage en application des articles 44- 1 et 44-2 du CCAG applicable aux marchés travaux.

C/ Tranche optionnelle n° 3 – Phase de suivi des projets de construction des particuliers et validation des dossiers d'autorisations d'urbanisme (DP-PC).

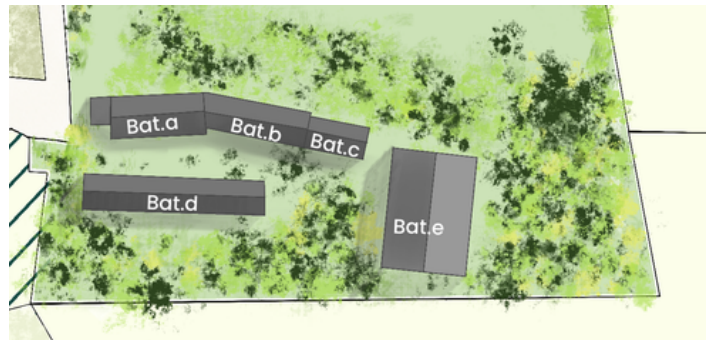
Afin de permettre une réelle cohérence architecturale et urbaine de l'opération, la commune pourra éventuellement confier aux concepteurs (architecte) du hameau :

- une mission de conseil en amont des projets de construction et au moment des esquisses auprès des acquéreurs de lots,
- une mission d'accompagnement de la gestion des autorisations d'urbanisme.

2.3 – Mission 2 : maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des bâtiments A, B et C

Le projet de réhabilitation englobe à la fois une dimension fonctionnelle (répondre aux futurs usages, liens à développer avec le hameau d'habitat léger), architecturale et paysagère (valoriser le bâti ancien existant et requalifier les abords et accès), technique et environnementale (réhabilitation adaptée au bâti ancien).

Un pré-diagnostic des bâtiments a pu montrer que le **bâtiment A** dit « le manoir » présentait des désordres majeurs qui obligeront à sa démolition totale ou partielle selon les résultats des études de diagnostic technique qui seront effectuées par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue.



Les deux autres bâtiments (B et C) d'une surface de plancher totale d'environ 185 m² présentent un état de vétusté important ; ils feront l'objet d'une réhabilitation lourde pour y abriter des espaces communs voire un atelier et des logements. Une attention particulière sera portée à l'articulation de ces espaces communs avec l'opération d'habitat réversible (accès, organisation fonctionnelle, place de village, etc.).



La municipalité souhaite s'engager dans une réhabilitation respectueuse du bâti ancien tout en réduisant l'impact environnemental des travaux de rénovation. La maîtrise d'ouvrage souhaite donc pour cette réhabilitation intégrer des matériaux géo et biosourcés, du réemploi, maîtriser l'énergie, la qualité de l'air intérieur et une sobriété des installations techniques. Une attention particulière devra être portée aux produits et matériaux afin d'assurer un confort et une bonne qualité de l'air intérieur pour les usagers.

Le programme de travaux comportera plusieurs interventions : des travaux de curage, la reprise des éléments structuraux (toiture, charpente, planchers, murs), le traitement curatif de toutes les structures bois, l'isolation et une réfection générale du second œuvre (électricité, plomberie, chauffage, ventilation, sanitaires, sols, murs, plafond, cloisons, menuiseries intérieures, etc.).

Des chantiers participatifs pourront être mis en œuvre dans le cadre du projet de réhabilitation pour lesquels le niveau d'implication des habitants sera à déterminer avec le groupe de travail (élus, AMO, habitants).

A l'issue des études de diagnostic, la maîtrise d'ouvrage souhaite prendre un temps de réflexion avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour engager la phase de conception et de travaux.

La partie de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux de réhabilitation est estimée à 370 000€ HT.

La mission de maîtrise d'œuvre proposée par le maître d'ouvrage pour cette mission de réhabilitation se déroulera en deux phases :

1- Etudes de diagnostic - tranche ferme

2- Mission de base complète - tranches optionnelle

2.3.1- TRANCHE FERME : ÉTUDES DE DIAGNOSTIC

Pour ce projet de réhabilitation des bâtiments A, B, C, D et E, l'AMO l'Echo-habitants et Graine d'habitants a établi une première approche des besoins en surfaces et des principes d'aménagements sur le site dans sa globalité indiquant les premières orientations possibles. Les bâtiments D (longères) et E (hangar agricole) seront pris en compte afin de garantir la cohérence du projet mais ne feront l'objet, dans la présente consultation que de travaux de sauvegarde et de sécurisation (mise hors d'eau par bâchage et fermeture des ouvertures). L'équipe de maîtrise d'œuvre devra affiner ce pré-programme et ces premières orientations en associant les élus, les futurs habitants et usagers de ces espaces communs afin de répondre à leurs attentes.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra établir :

- les relevés et analyses des ouvrages à réhabiliter,
 - un état des lieux, en effectuant les relevés nécessaires sur l'ensemble du périmètre du site,
 - une analyse architecturale et urbanistique des bâtiments existants (prise en compte des attentes des usagers, règles et contraintes d'urbanisme...),
 - une expertise technique sur la résistance mécanique des structures en place, des équipements techniques aux normes en vigueur,
 - proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants.

- la faisabilité de l'opération – scénarios d'utilisation :
 - une synthèse permettant d'appréhender l'ensemble des contraintes pour la réalisation du projet, réalisée à partir des relevés et analyses réglementaires, urbanistiques, architecturales et techniques,
 - des scénarios d'utilisation : schémas fonctionnels et techniques permettant de confronter le pré-programme avec les bâtiments à réhabiliter. Il s'agit d'élaborer des scénarios d'aménagement qui permettent d'avoir une vision sur la réhabilitation/démolition des bâtiments, des ambiances créées, des impacts sur les déplacements, sur les liens attendus entre les bâtiments à réhabiliter, le hameau d'habitat léger, les futurs logements prévus dans les bâtiments situés au sud du site et le centre bourg.

Les scénarios seront également présentés avec les points forts et les points faibles ainsi que le scénario final et les motivations qui ont conduit à ce choix. Ces scénarios d'aménagement prendront la forme de schémas de principes sur documents graphiques en couleur à une échelle au 1/200ème voire plus pour assurer une lisibilité correcte, faisant apparaître les aménagements dans le bâti et les relations attendues avec le hameau d'habitat léger.

- une estimation financière à partir d'un programme fonctionnel permettant d'en déduire la faisabilité de l'opération.

L'objectif est de maîtriser les grandes données dimensionnelles, techniques et qualitatives afin de déterminer les potentialités offertes par les bâtiments et de comparer les différentes solutions possibles.

Une validation des résultats de la phase 1 par le maître d'ouvrage est indispensable pour le lancement de la phase 2.

2.3.2- MISSION DE BASE COMPLÈTE – TRANCHE OPTIONNELLE N°4

L'opération de réhabilitation s'effectuera à l'issue des études de diagnostic et de la validation du programme arrêté aux termes du diagnostic.

L'équipe de maîtrise d'œuvre se verra ensuite confier les éléments de missions suivants : APS, APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR.

A- Avant-Projet (AVP)

Cette phase correspond à la réalisation d'un Avant-Projet Sommaire (APS) puis Définitif (APD).

Le Maître d'Ouvrage, avant d'engager les consultations et travaux nécessaires au projet souhaite s'assurer que l'opération sera économiquement équilibrée, techniquement fiable et que tous les aspects liés à ce projet soient clairement identifiés : déroulement des travaux, coût des travaux.

- Une formalisation graphique de la solution préconisée (APS) devra préciser le projet et les différentes études complémentaires. Une restitution auprès du maître d'ouvrage sera faite. A l'issue de la présentation, le maître d'ouvrage confirmera les choix retenus.
- Un avant-projet définitif (APD) sera ensuite réalisé suivant le choix arrêté par le maître d'ouvrage. Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers de consultation nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction.

Une validation par le maître d'ouvrage est indispensable pour le démarrage de la phase projet.

B- Projet (PRO)

Etude de Projet : fondée sur l'APD approuvé, cette partie de la mission comprend toutes les études définissant la conception détaillée des ouvrages, des aménagements et des conditions de leur mise en oeuvre. Les éléments essentiels du projet : détail de la construction, équipements aménagements, seront formalisés par des plans, coupes, élévations au 1/100, 1/50, 1/20 ou 1/10.

Le maître d'oeuvre établira le planning des travaux, avec le délai d'exécution par ensemble des tâches de réalisation du projet, et le coût prévisionnel de l'opération comprenant : études, travaux par éléments techniquement homogènes, (tranches ou lots), etc ...

C- Assistance pour la passation des travaux (ACT).

L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation du ou des marchés de travaux, sur la base des études qu'il a approuvées, a pour objet de :

- constituer le dossier de toutes les pièces administratives et techniques nécessaires à la consultation des entreprises, approuvé par le maître d'ouvrage,
- participer au dépouillement des offres et procéder à une analyse détaillée de celles-ci,
- rédiger le rapport d'analyse des offres avec, si nécessaire des propositions de mises au point pour le respect du programme et de l'enveloppe financière.

D- Visa

Le maître d'œuvre devra s'assurer que les études d'exécution réalisées par les entreprises respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivrera son visa attestant que les solutions techniques proposées sont conformes et compatibles avec le projet dans son ensemble.

E- Direction de l'exécution (DET).

Cette partie de la mission consiste en :

- la rédaction et la transmission des ordres de service signés conjointement par le maître d'ouvrage, le maître d'oeuvre et notifiés à l'entreprise,
- l'assurance que les documents produits par les entrepreneurs, en application du contrat de travaux ainsi que l'exécution dudit contrat, sont conformes au dit contrat.
- l'établissement des procès-verbaux et rapports à destination du maître d'ouvrage ou à sa signature.
- la direction des réunions de chantiers et établissement des comptes rendus.
- la vérification des situations et l'établissement d'un décompte général.
- les propositions au maître d'ouvrage des paiements, des avenants éventuels.
- l'aide au maître d'ouvrage dans la gestion des conflits éventuels ou des contentieux en fournissant les documents nécessaires et un avis motivé.

F-Aide aux Opérations de Réception (AOR)

Cette mission a pour objet :

- l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement, y compris collecte et vérification des DOE.

A chaque phase de la mission de maîtrise d'oeuvre un document écrit en 3 exemplaires ainsi qu'un fichier numérique sera remis à la commune de Silfiac.

2.4 – Mission 3 – tranche optionnelle n°5 : mission complémentaire OPC

2.4.1 – Mission OPC (Ordonnancement, coordination et pilotage du chantier) :

La mission « ordonnancement, coordination et pilotage du chantier » a pour objet d'analyser les différentes tâches ainsi que leurs enchaînements et leur chemin critique pour harmoniser dans le temps et dans l'espace, au stade des travaux, les actions de tous les intervenants et faire en sorte que les mesures d'organisation arrêtées soient respectées.

3- COMPÉTENCES ET ORGANISATION DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

3.1 – Compétences attendues du groupement

Il est souhaité que l'équipe de maîtrise d'œuvre soit composée d'un groupement associant les compétences suivantes :

- architecture avec des références en réemploi, matériaux biosourcés et en rénovation du bâti ancien,
- paysagiste concepteur,
- urbanisme,
- bureau d'études VRD,
- économiste,
- BET structure et fluides.

Le mandataire sera le paysagiste concepteur ou l'architecte.

Il est attendu une méthodologie participative de la part de l'équipe de maîtrise d'œuvre choisie pour répondre aux enjeux de co-conception du projet avec les élus, les habitants, et partenaires.

3.2 – Forme juridique du groupement

Les candidats sont invités à présenter leur offre sous la forme d'un groupement.

Celui-ci devra réunir l'ensemble des compétences nécessaires à l'exécution des missions prévues au présent marché, conformément aux exigences définies au cahier des charges.

La composition du groupement ne peut être modulée entre la remise des candidatures et la remise des offres sous réserve des dispositions prévues par le Code de la commande publique.

4- ORGANISATION ET MODALITÉS D'EXECUTION DE LA MISSION

4.1 – Modalités d'intervention de l'équipe de maîtrise d'oeuvre

L'équipe devra disposer d'une expérience et d'une capacité avérée à travailler dans des démarches de concertation, de co-conception et d'accompagnement des habitants des acteurs du territoire. En effet, l'équipe devra travailler en lien étroit avec le groupe communal chargé de suivre cette opération (élu, AMO, habitants). Des partenaires extérieurs (CAUE, etc.) pourront être associés à ce groupe de travail.

L'équipe devra être en mesure d'intégrer les contributions issues des ateliers et des échanges avec les habitants et la collectivité dans la conception du projet, tout en apportant son expertise professionnelle et sa capacité de proposition.

4.2- Coordination et concertation avec les élus et habitants

L'équipe retenue devra assurer l'information et la concertation auprès du public selon les modalités à définir au début de la mission avec les élus : une ou plusieurs réunions publiques, exposition, etc.

Chaque candidat pourra faire des propositions dans ce sens lors de l'audition, mais il conviendra de fournir pour chaque type d'intervention des coûts forfaitaires.

Afin d'organiser l'information du public, l'équipe fournira des éléments synthétiques sous la forme de planches (format A2 minimum) restituant pour chaque projet :

- les éléments principaux du diagnostic,
- les scénarios d'aménagement proposés,
- le plan de composition,
- les plans d'aménagement des bâtiments.

La proposition de cahier de prescription architecturales, urbaines, environnementales et paysagère pour les espaces d'habitat léger sera concertée.

L'équipe devra participer au minimum à une réunion publique afin de présenter les différents scénarios d'aménagement aux habitants et recueillir leurs remarques et suggestions.

4.3 – Délais d'exécution et calendrier prévisionnel de l'opération

A titre prévisionnel, le démarrage de la mission du maître d'œuvre est prévu en **Novembre 2026**.

Pour la mission 1, le délai de réalisation de la tranche ferme (études préliminaires, avant-projet) jusqu'à l'obtention du permis d'aménager sera d'environ 6 mois.

Pour la mission 2, le délai de réalisation de la tranche ferme (DIAG) sera de 4 mois.

Ces deux tranches fermes des missions 1 et 2 doivent être réalisées de manière concomitante.

Pour la mission 1, la tranche optionnelle (phases opérationnelles) se déroulera sur une période de 8 à 12 mois.

Pour la mission 2, la tranche optionnelle (mission de base complète) se déroulera sur une période d'environ 18 mois jusqu'à la livraison des locaux (hors intempéries et congés).

Le prestataire proposera un calendrier prévisionnel du déroulement de la mission intégrant les différentes phases. Les délais d'exécution des différentes missions et tranches seront précisés dans le calendrier contractuel établi avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et pourront être ajustés en fonction de l'affermissement des tranches optionnelles et de l'avancement de l'opération.

5- CONDITIONS RELATIVES AU MARCHÉ

5.1 – Rémunération de l'équipe de maîtrise d'oeuvre

L'offre financière proposée par les équipes retenues pour l'audition devra se répartir entre les différents membres de l'équipe et par mission de maîtrise d'oeuvre. Il s'agira de proposer pour :

Mission 1 de maîtrise d'œuvre infrastructure sera rémunérée sur un montant forfaitaire selon les différentes tranches de la mission :

- Tranche ferme : Mission 1.1 Etudes et Urbanisme (études préliminaires et AVP), un montant forfaitaire en €HT. Le montant de la mission comprendra les éléments de communication décrit au point 2.2.1.
- Tranche optionnelle 1 : PRO/ACT
- Tranche optionnelle 2 : Visa/DET
- Tranche optionnelle 3 : la mission de suivi des projets de construction des particuliers, les équipes fourniront un montant forfaitaire en euros HT par projet traité.

Mission 2 de maîtrise d'œuvre réhabilitation bâtiments :

- Tranche ferme : la mission Etudes de diagnostic, un montant forfaitaire en €HT.
- Tranche optionnelle 4 : la mission de base complète, un taux de rémunération basé sur le montant des travaux (% du montant des travaux en euros HT).

Mission 3 complémentaire OPC (tranche optionnelle n°5)

L'équipe de Moe présentera un taux de rémunération basé sur le montant des travaux (% du montant des travaux en euros HT).

5.2 – Financement et paiement

Le financement du marché est assuré sur le budget de la collectivité.

Les modalités de règlement des prestations seront précisées dans les pièces contractuelles du marché.

6- CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

6.1 – Pièces constitutives du dossier

Le dossier de consultation comprend :

- le CCAP,
- le règlement de consultation,
- le cahier des charges,
- l'acte d'engagement,

Le maître d'ouvrage fournira ou mettra à disposition les documents nécessaires à la bonne réalisation de l'étude, notamment :

- le PLUI arrêté
- les plans cadastraux et autres données géographiques,
- les plans de réseaux à sa disposition,
- tout document ou étude disponible en mairie et nécessaire au bon déroulement de l'étude.

7 – PRÉSENTATION DES OFFRES ET MODALITÉS DE SÉLECTION

7.1 – Pièces à fournir par les candidats

4.1.1 – Documents administratifs :

4.1.2 – Présentation de l'équipe, ses compétences, ses moyens

- compétences des membres de l'équipe : leur structure, la composition de l'équipe, les personnes intervenant sur le dossier,
- moyens humains et matériel.

4.1.3 – Références

- présenter 5 références au maximum pour des opérations présentant un degré de complexité équivalente.

4.1.4 – Note d'intentions

- Celle-ci présentera la problématique, la méthodologie, et le calendrier d'intervention proposé avec le nombre de réunions envisagées sur 10 pages maximum.

4.1.5 – Offre financière

- Offre financière proposée (coût d'intervention) à décomposer selon les différentes tranches.

7.2 – Critères d’analyse des offres

Après appel à la concurrence, une première sélection sera effectuée parmi les candidatures, après analyse des documents transmis listés ci-dessus.

La collectivité et ses partenaires choisiront ensuite les 3 équipes de MOE qu’elles souhaiteront rencontrer lors d’une audition de l’équipe.

Dans un deuxième temps, les candidats retenus seront convoqués pour une audition devant une commission d’élus assistés éventuellement de conseillers extérieurs, où ils pourront présenter :

- l’équipe, les différentes structures, les personnes intervenant sur le dossier, leurs principales références,
- la méthodologie et le calendrier d’intervention proposés,
- une offre financière (coût d’intervention par phase et pour chaque bureau d’étude).

Critères de jugement des offres :

- Valeur technique : 60 %
- Prix : 40 %

Cette audition sera également l’occasion d’échanger entre le maître d’ouvrage et l’équipe de maîtrise d’œuvre sur les objectifs et attentes vis à vis des opérations à engager.

Elle permettra aussi d’apprécier la capacité de l’équipe à pouvoir répondre aux préoccupations de la commune et des futurs habitants.

A l’issue de l’examen des différentes candidatures, le maître d’ouvrage fera son choix mais se réserve la possibilité de demander à l’équipe retenue des précisions sur son offre et de négocier les prix.

7.3 – Visite du site

Une visite du site est prévue pour les candidats intéressés pour découvrir le site avant de nous transmettre leur propositions d’accompagnement : le **Vendredi 25 Septembre**.

Merci de contacter la mairie par téléphone au 02 97 27 60 13 pour prendre rendez-vous.

7.4 – Calendrier prévisionnel de la consultation

Date de lancement de la consultation : Vendredi 04 Septembre

Date limite de réception des offres : Vendredi 16 Octobre à 14h

Période d’analyse : deuxième quinzaine d’Octobre

Audition éventuelle : Fin Octobre / début Novembre

7.5 – Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.

8 – CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

8.1 – Modalités de transmission électronique

Les offres sont à déposer sur la plateforme Mégalis.

8.2 – Date et Heure limites de remise des offres

Les offres sont à remettre au plus tard **le Vendredi 16 OCTOBRE AVANT 14H**

9 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

9.1 – Contact

Mairie de Silfiac
1 rue du résistant P. Le Bourlay
56 480 SILFIAC
02 97 27 60 13
mairie@silfiac.fr