

ACCORD-CADRE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Procédure formalisée

PROGRAMME N° 1 : CONSTAT D'ETAT



Assistance à maîtrise d'ouvrage :

Pierre de Liens

24 bis, rue Paul Guieysse 56100 LORIENT

SARL unipersonnel au capital de 5 000 € - SIRET : 842 354 730 00017

RCS Lorient 842 354 730

Police d'assurance : F69331C7302000 - Code APE : 7112 B



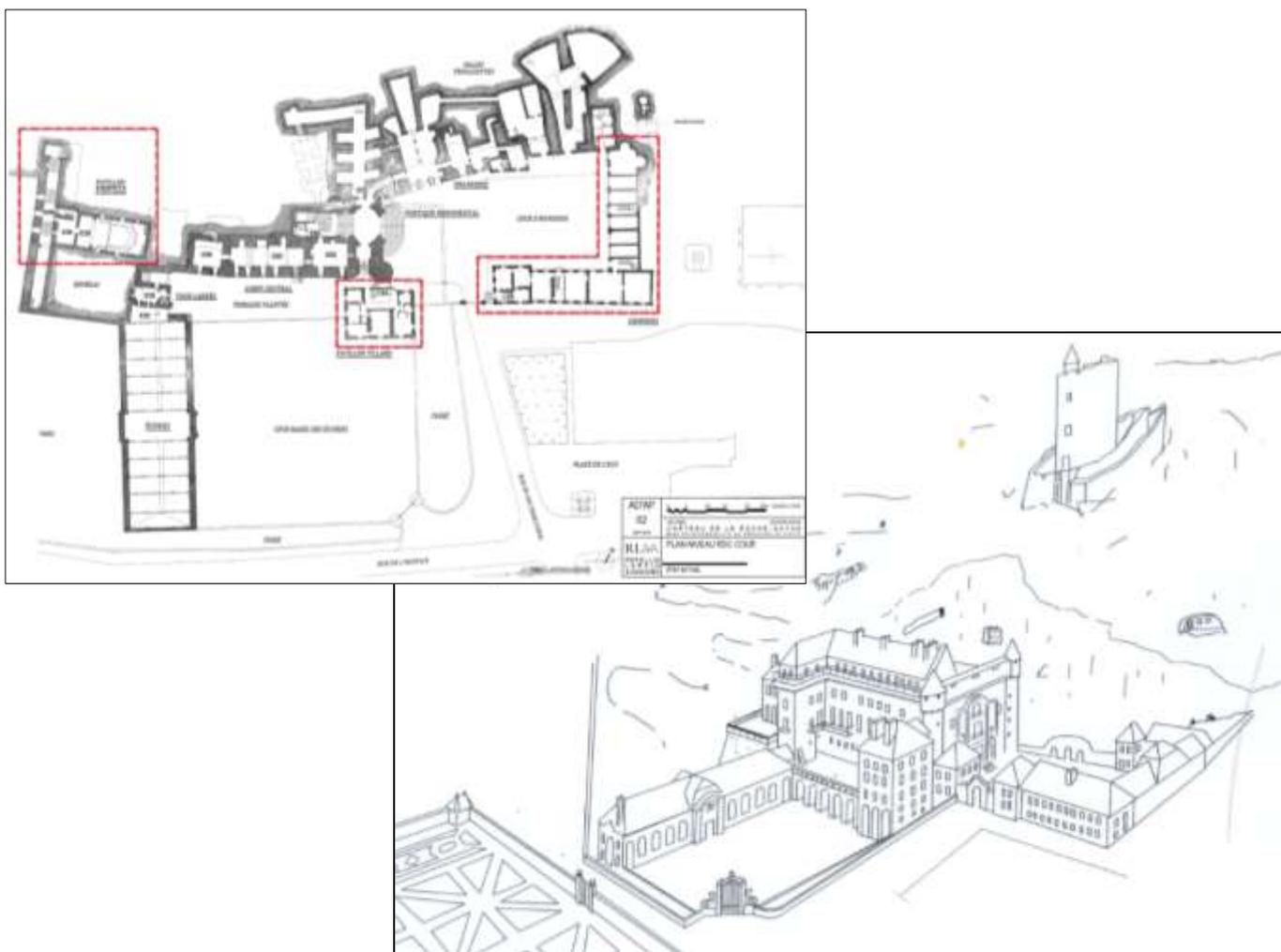
Expression générale du besoin :

Dans le but d'aider la maîtrise d'ouvrage à hiérarchiser et organiser les travaux d'entretien, la première mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre est d'établir un premier constat d'état du monument.

Le périmètre de l'étude se concentrera uniquement sur les bâtiments et les espaces extérieurs (cours). A l'exception des préconisations d'élagage et d'abatage à inclure dans la préconisation, les travaux sur les **espaces verts** proprement dits : potager, jardin anglais et parc, ainsi que tout ce qui relève **d'installations techniques** (électricité, chauffage, foudre, incendie) seront traités indépendamment par l'EPCC.

Voici, une **proposition de décomposition** par ensemble cohérent pour ce constat (par étapes principales d'évolution, localisées sur les plans ci-dessous, sans tenir compte des cerclages rouge) :

- Donjon et ouvrage défensif proche subsistant : fin XII^e siècle
- Salles troglodytes (compris chapelles, réservoir, galerie de liaison au donjon), l'orangerie et les boves
- Corps de logis central, tour carrée, terrasse médiévale, cour aux cerfs : XIV^e et XV^e siècle
- Communs et cour d'honneur : début XVIII^e siècle
- Pavillon d'Enville, terrasse d'Enville, cour aux chiens : milieu XVIII^e siècle
- Pavillon Villars
- Ecuries et cour basse : fin XVIII^e siècle
- Divers ouvrages : fossés, murs périphériques...



Contenu : Le contenu et la méthode d'analyse pour cette mission suivra celle de l'évaluation des états sanitaires des biens protégés définie par la norme européenne NF EN 16096 (X80-014) de septembre 2012 : Cette norme indique notamment la manière dont le patrimoine culturel bâti doit être examiné en vue d'établir une évaluation de son état.

Le constat d'état des immeubles par catégorie d'état peut être défini suivant quatre critères de catégorie (CC) :

- CC 0 Aucun symptôme correspondant dans l'enquête au critère "bon état"
- CC 1 Symptômes mineurs correspondant dans l'enquête au critère "passable"
- CC 2 Symptômes passablement forts correspondant dans l'enquête au critère "défectueux"
- CC 3 Symptômes majeurs correspondant dans l'enquête aux critères "mauvais" et "péril"

Au sein de chacun de ces différents ensembles proposés précédemment, le titulaire procédera suivant une proposition de répartition de travaux, par **corps d'état**, tel que (liste non exhaustive) :

Toitures/Couvertures/Charpentes
<i>Entretien des couvertures (démoussage, repiquage, remplacement d'éléments ponctuels, etc.)</i>
<i>Entretien des gouttières, chéneaux et descentes pluviales (nettoyages, remplacements ponctuels, etc.)</i>
<i>Entretien des charpentes (désinsectisation, traitement chimique, remplacements ou renforts ponctuels, etc.)</i>
Ferronnerie/Métallerie/Serrurerie
<i>Soudure, remise en état ou remplacements ponctuels de garde-corps, de clôtures métalliques, etc.</i>
<i>Entretien des gonds et serrures ; remplacement ponctuel d'éléments de serrurerie et/ou remise en jeu ; entretien des menuiseries métalliques et/ou remise en jeu ; remplacement de verres clairs (menuiseries et serres métalliques notamment) etc.</i>
Maçonnerie/Pierre de taille
<i>Consolidations partielles ; remplacements ponctuels d'éléments structurels de maçonneries sur façades, clôtures, couvrements maçonnés, etc.</i>
<i>Etalements d'urgence, clôtures et signalétiques de sécurité, etc.</i>
<i>Reprises ponctuelles d'enduits ; rejointoiements ou remaillages ponctuels ; reprises superficielles de fissures ; reprises ponctuelles des sols maçonnés (carrelage, dallage, bétons désactivés) ; etc.</i>
Menuiserie bois
<i>Remise en jeu de menuiseries/huisseries en bois ; réfections ponctuelles (jets d'eau, montants, traverses, petits bois, plombs, etc....)</i>
<i>Reprises d'étanchéité ; réfection des mastics ; mise en place ou réfection des joints d'étanchéité ; remplacement de verres clairs ; etc....</i>
Peinture/Sols souples
<i>Remises en peinture à l'identique des menuiseries, ferronneries, éléments de façades, clôtures ; raccords de matières (enduits, peintures, etc. sauf décors peints) ; etc....</i>
<i>Nettoyage soigné des décors, de type dépoussiérage</i>
<i>Réfection à l'identique de sols souples (moquettes, sols plastiques, etc...)</i>
Parcs/Jardins/Espaces verts
<i>Analyse de l'état sanitaire global des espaces extérieurs dans leur aspect architectural. Focus spécifique sur le jardin anglais : le constat d'état comprendra une étude phytosanitaire de celui-ci.</i>

...

Les équipes de l'EPCC en charge de la maintenance (Régie) garderont l'organisation, la hiérarchisation des interventions des corps d'état suivants :

Plomberie/Chauffage/Climatisation
<i>Vérification des systèmes de chaufferie/climatisation et maintenance de ces installations (chaudières, cuves, pompes de relevage, surpresseurs, stations de pompage, etc.)</i>
<i>Réfections à l'identique ou remise aux normes de ces installations</i>
<i>Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et nettoyage des conduits de ventilation</i>
<i>Interventions d'entretien sur la plomberie courante (eau potable ; eaux usées)</i>
<i>Interventions de maintenance des fosses septiques et réseaux d'assainissement</i>
<i>Vérification et maintenance des installations gaz (conduites et appareils de cuisson notamment)</i>
Electricité/Eclairage
<i>Maintenance des installations (appareils d'éclairage, armoires électriques, systèmes de climatisation ou de chauffage électriques, portes-automatiques, groupes électrogènes, etc..)</i>
<i>Réfections à l'identique (remplacement de prises, d'appareils d'éclairage fixes, d'interrupteurs, coupe-circuits, remises aux normes de tableaux électriques, réfection des baguettes et gaines de protection, etc..)</i>
Installations de protection incendie
<i>Maintenance des systèmes de sécurité incendie (extincteurs, robinets d'incendie armé, détecteurs de fumée, alarmes, éclairages de sécurité, désenfumages, vérification des colonnes sèches ou en charge, etc..)</i>
<i>Remise en état ou mise aux normes de ces systèmes de sécurité incendie</i>
Installations de mise en sûreté
<i>Maintenance des installations de contrôle d'accès (caméras, détecteurs de présence, alarmes, etc..)</i>
<i>Réfections à l'identique ou mise aux normes de ces installations</i>
Paratonnerres
<i>Contrôle et maintenance des paratonnerres</i>
Diagnostics/Contrôles réglementaires
<i>Diagnostic amiante</i>
<i>Diagnostic plomb</i>
<i>Contrôles de conformité électrique</i>
<i>Diagnostic de performance énergétique</i>
Parcs/Jardins/Espaces verts
<i>Entretien des espaces verts : travaux de sols en surface (ameublement, nettoyage, désherbage...) ; travaux sur végétaux ligneux (taille, tonte, recepage...) ; travaux sur gazon, pelouse, prairie (tonte et fauche, regarnissage...) ; travaux d'entretien des parterres de plantes annuelles, bisannuelles, vivaces (renouvellement des plantations, entretien, désherbage...) ; réfection à l'identique des clôtures végétales ; etc..</i>
<i>Fournitures et mise en œuvre de produits agricoles (graines, plantations, produits agricoles, engrais, pesticides, etc.)</i>
Allées et voiries (Voiries et Réseaux Divers)
<i>Entretien des allées et voiries (opération de sablage, reprises des nids de poules, désherbage, entretien des allées et voiries)</i>

Spécificités à prendre en compte :

- Le constat d'état demandé n'a pas vocation à établir des métrés exhaustifs des différentes prestations objet des travaux d'entretien (m² de couverture, inventaire de pièces de serrureries, m² de parquet...). L'objectif est bien d'établir un état sanitaire à un instant T, et d'identifier les prestations, par corps d'état, à envisager en termes de travaux d'entretien, à suivre par l'équipe technique de l'EPCC.
- **L'EPCC souhaite être accompagné**, sous forme de conseil, sur le suivi de ces travaux d'entretien, dont les priorités auront été définies dans le constat d'état.
Il s'agit d'un travail en collaboration avec l'EPCC, avec la DRAC et l'UDAP, afin d'acquérir les bons réflexes, de choix d'entreprise, de vérification de prestation.
Cet accompagnement se traduira par un forfait de suivi, d'une journée par mois sur site et d'un contact privilégié par téléphone pour répondre à des interrogations.
En effet, l'EPCC gardera à sa charge l'ensemble des missions de définition des besoins, de consultation des entreprises, de suivi des entreprises et de réception des travaux.
Rappel des prestations prévues, et détails du forfait de rémunération, objet du DQE n° 2.
- **Enveloppe de travaux** : les propositions de travaux feront l'objet d'estimation et les propositions d'interventions récurrentes s'adapteront au budget de l'établissement : 100 000 € annuel dédié aux travaux d'entretien. Le titulaire pourra éventuellement apporter un regard critique sur ce montant au regard de l'ensemble des bâtiments et de leur état sanitaire.
- **Régie / externalisation** : en fonction de la composition de l'équipe de maintenance (nombre, qualification, disponibilité), le titulaire identifiera les prestations qu'il serait judicieux de suivre en interne ou d'externaliser par l'intermédiaire de marchés auprès d'entreprises dont il précisera les compétences requises.
Il sera également force de proposition sur des formes de marchés à mettre en place par l'EPCC pour optimiser la gestion de ces travaux (des marchés à bons de commande seraient-ils judicieux ?).
- **Evaluation de stabilité** :
Dans le cadre de ce premier réel constat d'état, le titulaire prendra connaissance des conclusions du « Diagnostic de risque liés à la présence de cavités souterraines, d'habitats troglodytiques et d'un escarpement rocheux en arrière du château ».
Il intégrera les prescriptions de ce diagnostic qui pourraient relever de travaux d'entretien, dans le but d'optimiser par exemple le recours à des nacelles lors de purges régulières.

S'il juge d'une opération spécifique de réparation, nécessitant des études plus fines, une mission spécifique de maîtrise d'œuvre pourra être établie par l'intermédiaire d'un marché subséquent.
- **Recherche en archives** :
Comme évoqué dans la présentation des programmes d'opération, l'EPCC ne dispose pas actuellement de l'ensemble des archives d'études déjà menées sur le domaine. Or, avec les constats visuels sur place, la prise de connaissance de ces études et leur inventaire est important pour la connaissance du domaine pour l'EPCC et pour l'équipe de maîtrise d'œuvre qui va travailler pendant 4 années sur le domaine du château de La Roche Guyon.

L'équipe de l'étude prévoira dans son temps passé les déplacements nécessaires à la MAPA pour identification du volume, des typologies d'études disponibles et leur modalité de reproduction, afin d'établir un cahier des charges pour leur numérisation.