



MARCHÉ DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES  
MISSION D'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Pôle d'accueil CLUNY-CLUNISOIS-CLUNISIEN

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

## ARTICLE 1 : OBJET DU CCTP

---

Le présent marché a pour objet une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre du projet de « *Pôle d'Accueil* », porté par la Communauté de communes du CLUNISOIS, en concertation avec la Commune de CLUNY et l'Office de Tourisme.

Le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) a pour objet de définir cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de cette opération, étant précisé qu'elle comprend les phases suivantes :

- **Phase 1 : phase de programmation :**
  - réalisation de l'étude de programmation (dimensionnement, dispositions principales et chiffrage) s'appuyant sur une mise à jour des propositions de l'étude de faisabilité, incluant un espace modulable tel que décrit en page 8 du présent document,
  - animation de la phase de concertation autour du projet de programme pour sa validation,
  - accompagnement du maître d'ouvrage dans la consultation des parties prenantes et du public sur le projet
  - accompagnement des maîtres d'ouvrage dans la recherche de financements du projet
  
- **Phase 2 : sélection du Maître d'œuvre :**
  - organisation du concours d'architecture, évaluation des offres et assistance à la sélection du Maître d'œuvre
  
- **Phase 3 : suivi de la conception du projet et sélection des entreprises titulaires des marchés publics de travaux :**
  - suivi des prestations d'études (DIA, ESQ, APD, APS, PRO) réalisés par le Maître d'œuvre,
  - suivi des demandes de permis de construire et autres autorisations administratives,
  - assistance de la procédure de sélection des entreprises titulaires des marchés publics de travaux, évaluation des offres et sélection,
  
- **Phase 4 : suivi des travaux jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement éventuellement prolongé**
  - suivi général des travaux,
  - assistance à la réception des travaux et à la levée des réserves,
  - assistance pendant le délai de garantie de parfait achèvement éventuellement prolongé.

Pour rappel, le présent marché est décomposé en tranches :

- **une tranche ferme** correspondant aux phases n°1 (phase programmation), n°2 (sélection du Maître d'œuvre) et à une partie de la phase n°3 (suivi de la conception du projet) :
  - **Phase 1 : phase de programmation :**
    - réalisation de l'étude de programmation (dimensionnement, dispositions principales et chiffrage) s'appuyant sur une mise à jour des propositions de l'étude de faisabilité, incluant un espace modulable tel que décrit en page 8 du présent document,
    - animation de la phase de concertation autour du projet de programme pour sa validation,
    - accompagnement du maître d'ouvrage dans la consultation des parties prenantes et du public sur le projet
    - accompagnement des maîtres d'ouvrage dans la recherche de financements du projet,
  - **Phase 2 : sélection du Maître d'œuvre :**
    - organisation du concours d'architecture, évaluation des offres et assistance à la sélection du Maître d'œuvre
  - **Phase 3 (première partie) : suivi de la conception du projet :**
    - suivi des prestations d'études (DIA, ESQ, APS, APD) réalisés par le Maître d'œuvre,
- **une tranche optionnelle n°1** correspondant à la suite de phase n°3 (suivi de la conception du projet et sélection des entreprises titulaires des marchés publics de travaux) :
  - **Phase 3 (deuxième partie) : suite du suivi de la conception du projet et sélection des entreprises titulaires des marchés publics de travaux :**
    - suivi des prestations d'études (PRO) réalisés par le Maître d'œuvre,
    - suivi des demandes de permis de construire et autres autorisations administratives,
    - assistance de la procédure de sélection des entreprises titulaires des marchés publics de travaux, évaluation des offres et sélection,
- **une tranche optionnelle n°2** correspondant à la phase n°4 (suivi des travaux jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement éventuellement prolongé) :
  - **Phase 4 : suivi des travaux jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement éventuellement prolongé**
    - suivi général des travaux,
    - assistance à la réception des travaux et à la levée des réserves,
    - assistance pendant le délai de garantie de parfait achèvement éventuellement prolongé.

Les tranches optionnelles n°1 et 2 seront affermées sur décision du pouvoir adjudicateur par courrier simple.

Il n'est pas prévu d'indemnité d'attente ou de dédit au sens de l'article R.2113-6 du Code de la commande publique.

## **ARTICLE 2 :     CONTEXTE D'INTERVENTION**

---

Étudié dans le cadre du programme de revitalisation « *Petites villes de demain* », le projet de « *Pôle d'Accueil* » est porté par la Communauté de communes du CLUNISOIS, en concertation avec la Commune de CLUNY et l'Office de Tourisme.

L'étude de faisabilité réalisée par le consortium conduit par « *les Maîtres du Rêve* » a été financée par la Communauté de communes du CLUNISOIS, la Commune de CLUNY, l'Office de Tourisme Cluny Sud Bourgogne, la Région BOURGOGNE – FRANCHE-COMTE et la Banque des Territoires.

Au terme de l'étude de faisabilité et de la concertation autour de celle-ci, les fonctions retenues pour le Pôle d'Accueil sont les suivantes :

1. Offrir aux habitants de CLUNY et du CLUNISOIS ainsi qu'à leurs hôtes un espace de découverte et de compréhension du patrimoine de leur territoire :
  - a. articulation entre l'abbaye, la cité, le ban sacré, et le réseau européen des sites clunisiens (Cluny-Clunisois-Clunisien) au fil du temps long,
  - b. mise en valeur des périodes au-delà de l'histoire de l'abbaye, en particulier la mémoire de la résistance, histoire économique...
  - c. connaissance des richesses patrimoniales naturelles, culturelles et immatérielles : géologie, biodiversité, eau, traditions, savoir-faire, paysage...
  - d. mise en valeur du patrimoine vernaculaire : murgets (murs en pierre sèche), ouvrages hydrauliques, granges, fours, tinaillers...
2. Ouvrir aux associations de mémoire et du patrimoine un espace de présentation et de médiation,
3. Permettre le développement des espaces de bienvenue de l'office du tourisme et de mise en valeur des savoir-faire et production locales, aujourd'hui fortement contraints (alors que l'office du tourisme est le troisième de la Région BOURGOGNE – FRANCHE-COMTE par le nombre de ses visiteurs, il est l'un des plus petits) ainsi que les espaces de travail de son équipe,
4. Fournir des espaces pour des services connexes à l'accueil, notamment en matière de mobilité douce, tant pour les habitants que pour les visiteurs,
5. Offrir des espaces modulables pour l'organisation de conférences, séminaires et/ou de réunions internes aux occupants comme ouverts au public

6. Permettre le développement de l'activité de la Fédération européenne des sites clunisiens, notamment dans le cadre de la candidature du réseau clunisien à l'Unesco,
7. Offrir un lieu de type « *halle couverte* » pour l'accueil de groupes,
8. Conserver des traversées piétonnes existantes entre la rue municipale et la rue du 11 août
9. Faire de ce projet un exemple pilote d'aménagement durable, emblématique du projet de territoire « *Vivre ensemble en Clunisois... dans le monde d'après* », qui s'inscrit dans la restructuration de l'espace urbain au cœur de Cluny, encourageant la mobilité douce, permettant la végétalisation du centre-ville, et promouvant l'usage des matériaux locaux et biosourcés.

La revue des différentes hypothèses de localisation du projet à laquelle a procédé l'étude de faisabilité, a conduit à adopter le scénario d'une construction connexe à la Tour des Fromages, sur l'espace de l'ancienne salle de la Malgouverne, constructible au titre du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur.

Cette disposition permet :

- de maintenir un accueil unique pour l'Office, pour la Tour des Fromages et pour le futur espace d'interprétation,
- une localisation privilégiée, sur le flux naturel de la rue principale, à l'interface de la ville et de l'abbaye, et suffisamment en amont de celle-ci,
- la possibilité d'aménager la rue Municipale en une place végétalisée, ainsi que la possibilité de végétaliser les abords immédiats du futur pôle,
- la possibilité d'intégrer l'actuelle salle d'exposition dite « *de la Malgouverne* » dans le projet.

Par sa délibération n°2022-68 du 28 Septembre 2022, le conseil municipal de la Commune du CLUNY a décidé du lancement d'une étude d'archéologie préventive sur le site de la Malgouverne et de la placette connexe à la rue Municipale. Les préconisations issues de cette campagne sont jointes en annexe.

Par son courrier du 29 Novembre 2023 (également joint en annexe), la DRAC de la Région BOURGOGNE – FRANCHE-COMTE a validé la proposition d'implantation dans le cadre du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, dans des conditions qu'elle précise.

Par sa délibération en date du 18 Décembre 2023, le Comité de Direction de l'Office de Tourisme a validé la continuité des études sur le pôle d'accueil par une AMO de programmation.

Par sa délibération en date du 31 janvier 2024, le conseil municipal de la Commune de CLUNY a approuvé la poursuite du projet.

Par sa délibération en date du 5 février 2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du CLUNISOIS a fait de même.

Lors de ces délibérations, les éléments suivants ont été approuvés :

1. la localisation du projet,
2. la maîtrise d'ouvrage du projet de construction assurée par la Communauté de Communes du CLUNISOIS,
3. la végétalisation du cœur de ville, notamment sur la placette connexe à la rue Municipale et sur la rue du 11 août, en cohérence avec l'étude d'aménagement de centre-ville, étant précisé que la maîtrise d'ouvrage pour ces travaux a été transférée à la Communauté de communes du CLUNISOIS par voie de convention,
4. le transfert du terrain de la Malgouverne de la Commune de CLUNY à la Communauté de Communes du CLUNISOIS selon les modalités juridiques les plus appropriées au regard des caractéristiques du projet,
5. le mandatement par la Communauté de Communes du CLUNISOIS de l'Établissement Public Foncier « Doubs-Bourgogne-Franche-Comté » afin qu'il acquière le passage situé entre la Malgouverne et la Brasserie du Nord, qui a vocation à être intégré au projet, notamment comme pôle de services en mobilités douces,
6. le lancement par la Communauté de Communes du CLUNISOIS, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'une étude de programmation prenant en compte :
  - les résultats de l'étude de faisabilité, et la possibilité ouverte de phaser la construction; dont il convient de les mettre à jour ;
  - les résultats de l'étude archéologique préventive,
  - les préconisations prescrites par le courrier de la DRAC de Bourgogne-Franche-Comté,
  - la nécessité que le projet soit exemplaire en termes de sobriété énergétique, d'utilisation de matériaux locaux et biosourcés, de perméabilisation des sols, de végétalisation et de gestion de l'eau,

pour qu'un concours d'architecture soit lancé, sur la base de cette étude de programmation.

L'objet de la présente consultation est le recrutement de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage chargée de rédiger le programme du concours d'architecture et d'accompagner la Communauté de communes et la Commune, en lien avec l'Office de Tourisme, dans la conduite du projet jusqu'à sa mise en service.

Dans le cadre de cette opération, la Ville de Cluny et l'Office de tourisme ont transféré leur maîtrise d'ouvrage à la Communauté de Communes. Cette dernière a ainsi la charge pour leur compte de conduire les études préalables et les travaux qui les concernent. Pour la Ville de Cluny, il s'agit des aménagements d'espaces publics connexes au bâtiment ; Pour l'Office de Tourisme, il s'agit des aménagements intérieurs des espaces qu'il occupera ainsi que ceux dédiés au centre d'interprétation. Les enveloppes financières estimées dans les différentes phases du projet devront en conséquence permettre à chaque maître d'ouvrage (Communauté de communes, Ville et Office de Tourisme) d'avoir une vision claire du périmètre qui les concerne.

Il sera ainsi attendu de l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage un accompagnement dans la mise en œuvre de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage : appels de fonds auprès des partenaires mandants, animation de la concertation entre les trois maitres d'ouvrage, suivi des points à valider, respect des délais de validation, ...

### **ARTICLE 3 : PLANNING INDICATIF DU PROJET**

---

Le planning prévisionnel d'exécution du projet se décompose comme il suit :

- **décembre 2024** : choix de l'assistant à maîtrise d'ouvrage
- **mi-2025** : validation du cahier des charges du concours d'architecture
- **fin 2025** : choix du Maître d'œuvre
- **septembre 2026** : réception de l'étude de conception sur le bâtiment et les espaces publics et dépôt du Permis de Construire
- **printemps 2027** : sélection des entreprises titulaires des marchés publics de travaux
- **fin 2028** : remise du bâtiment
- **été 2029** : remise des espaces publics

Ce planning est donné à titre indicatif et n'a donc pas de valeur contractuelle.

Le calendrier sera mis au point avec le titulaire du présent marché une fois sélectionné.

**Il est donc demandé au candidat de faire une proposition de planning prévisionnel du projet dans son mémoire méthodologique.**

### **ARTICLE 4 : COÛT PREVISIONNEL DU PROJET**

---

L'étude de faisabilité réalisée a abouti à un chiffrage total d'une première phase du projet, adressant les besoins prioritaires en matière d'espaces de l'Office de Tourisme et de la Fédération européenne des sites Clunisiens ainsi que ceux d'aménagements d'espaces publics de la Ville de Cluny à un montant de 3,6 millions d'euros (végétalisation comprise). Ce montant devra être ajusté à l'aulne de la mise à jour de l'étude de faisabilité telle qu'attendue du prestataire.

### **ARTICLE 5 : MISSIONS DE L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE**

---

Le titulaire aura à sa charge la définition du besoin en matière de fonctionnalités, d'insertion urbaine et d'impact environnemental.

Il rédigera les pièces constitutives du marché d'appel à concours et assistera le Maitre d'ouvrage dans le choix des candidats retenus pour présenter une offre. Il apportera son analyse sur les offres reçues et participera au jury de sélection du lauréat, assistera le Maître d'ouvrage dans le suivi des études, dans le suivi de la réalisation des travaux ainsi que dans la phase de réception et de suivi pendant le délai de garantie de parfait achèvement prolongée.

## 5.1. ELABORATION DU PROGRAMME (phase n°1 et tranche ferme)

### 5.1.1. Sur les attentes du Maître d'ouvrage

Le titulaire sera chargé de l'élaboration du programme c'est-à-dire de définir les objectifs que le projet doit permettre d'atteindre, les besoins que le projet doit satisfaire ainsi que les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique, économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement.

#### ➤ Sur les fonctions du pôle d'accueil

Comme exposé *supra*, les fonctions retenues pour le pôle d'accueil sont les suivantes :

1. Offrir aux habitants de CLUNY et du CLUNISOIS ainsi qu'à leurs hôtes un espace de découverte et de compréhension du patrimoine de leur territoire :
  - a. articulation entre l'abbaye, la cité, le ban sacré, et le réseau européen des sites clunisiens (Cluny-Clunisois-Clunisien) au fil du temps long,
  - b. mise en valeur des périodes au-delà de l'histoire de l'abbaye, en particulier la mémoire de la résistance, histoire économique...
  - c. connaissance des richesses patrimoniales naturelles, culturelles et immatérielles : géologie, biodiversité, eau, traditions, savoir-faire, paysage...
  - d. mise en valeur du patrimoine vernaculaire : murgets (murs en pierre sèche), ouvrages hydrauliques, granges, fours, tinaillers...
2. Ouvrir aux associations de mémoire et du patrimoine un espace de présentation et de médiation,
3. Permettre le développement des espaces de bienvenue de l'office du tourisme et de mise en valeur des savoir-faire et production locales, aujourd'hui fortement contraints (alors que l'office du tourisme est le troisième de la Région BOURGOGNE – FRANCHE-COMTE par le nombre de ses visiteurs, il est l'un des plus petits) ainsi que les espaces de travail de son équipe,
4. Fournir des espaces pour des services connexes à l'accueil, notamment en matière de mobilité douce, tant pour les habitants que pour les visiteurs,
5. Offrir des espaces modulables pour l'organisation de conférences, séminaires et/ou de réunions internes aux occupants comme ouvertes au public
6. Permettre le développement de l'activité de la Fédération européenne des sites clunisiens, notamment dans le cadre de la candidature du réseau clunisien à l'Unesco,
7. Offrir un lieu de type « *halle couverte* » pour l'accueil de groupes,
8. Conserver des traversées piétonnes existantes entre la rue Municipale et la rue du 11 août



9. Faire de ce projet un exemple pilote d'aménagement durable, emblématique du projet de territoire « *Vivre ensemble en Clunisois... dans le monde d'après* », qui s'inscrit dans la restructuration de l'espace urbain au cœur de Cluny, encourageant la mobilité douce, permettant la végétalisation du centre-ville, et promouvant l'usage des matériaux locaux et biosourcés.

En l'état, les éléments suivants ont été approuvés :

1. la localisation du projet,
2. la maîtrise d'ouvrage du projet de construction assurée par la Communauté de Communes du CLUNISOIS,
3. la végétalisation du cœur de ville, notamment sur la placette connexe à la rue Municipale et sur la rue du 11 août, en cohérence avec l'étude d'aménagement du centre-ville, étant précisé que la maîtrise d'ouvrage pour ces travaux est transférée à la Communauté de communes du CLUNISOIS par voie de convention,
4. le transfert du terrain de la Malgouverne de la Commune de CLUNY à la Communauté de Communes du CLUNISOIS selon les modalités juridiques les plus appropriées au regard des caractéristiques du projet,
5. le mandatement par la Communauté de Communes du CLUNISOIS de l'Établissement Public Foncier « Doubs-Bourgogne-Franche-Comté » afin qu'il acquière le passage situé entre la Malgouverne et la Brasserie du Nord, qui a vocation à être intégré au projet, notamment comme pôle de services en mobilités douces,
6. le lancement par la Communauté de Communes du CLUNISOIS, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'une étude de programmation prenant en compte :
  - les résultats de l'étude de faisabilité, et leur mise à jour,
  - les résultats de l'étude archéologique préventive,
  - les préconisations prescrites par le courrier de la DRAC de Bourgogne-Franche-Comté,
  - la nécessité que le projet soit exemplaire en termes de sobriété énergétique, d'utilisation de matériaux locaux et biosourcés, de perméabilisation des sols, de végétalisation et de gestion de l'eau,

pour qu'un concours d'architecture soit lancé, sur la base de cette étude de programmation.

➤ Mise à jour des résultats de l'étude de faisabilité et intégration d'un espace modulable

La programmation devra intégrer un ou des espaces modulables destinés à des conférences, des séminaires ou des animations, permettant de renforcer la capacité d'accueil en la matière au centre de CLUNY sur une jauge d'une centaine de personnes, afin de compenser la saturation de la salle de cinéma et théâtre « *les Arts* » située à proximité immédiate.

L'accompagnement attendu de la part de l'assistance à maîtrise d'ouvrage devra conduire le maître d'ouvrage à envisager ce projet en une seule (intégration de toutes les fonctions du programme) ou en deux phases distinctes (priorisation des besoins de l'Office de Tourisme et de la Fédération des sites Clunisiens) avant le lancement du jury de concours.

Par ailleurs, l'assistance à maîtrise d'ouvrage soumettra aux candidats du concours de maîtrise d'œuvre deux logiques constructives pour le projet entre lesquelles ils auront le choix, ou qu'ils pourront conjuguer :

- une logique consistant à ce que l'intégration de ces espaces modulables se fasse en second niveau des services de l'Office (en étage),
- une logique consistant à ce que le développement du projet se fasse en une progression de l'emprise au sol vers le nord, en direction de l'actuelle brasserie du Nord.

➤ Sur le traitement du site de la Malgouverne sur le plan écologique

La construction devra s'inscrire dans le volume historique de l'ancienne Malgouverne. Elle respectera le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Plus précisément, l'objectif du Maître d'ouvrage est de traiter le site de la Malgouverne dans une démarche vertueuse sur le plan écologique, qui devra faire partie intégrante du projet architectural (conception bioclimatique, recyclage, matériaux biosourcés).

Un accent tout particulier devra donc être mis sur la sobriété de la construction et dans son intégration aux structures en pierre qui subsistent du bâtiment d'origine (murs, percements, voûtes, etc.). Le projet pourra mobiliser des principes de végétalisation de façades et de récupération des eaux de pluie.

La construction devra avoir des caractéristiques exemplaires en termes de qualité thermique et de méthode de construction afin de viser une empreinte carbone aussi faible que possible, tant en investissement qu'en fonctionnement.

Dans un contexte budgétaire contraint, la sobriété budgétaire sera un critère central, tant pour la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage que pour le budget de la construction et de son exploitation future.

Ainsi :

- des ressources locales propres au territoire de CLUNY devront être identifiées, utilisées et/ou revalorisées,
- des matériaux biosourcés devront être utilisés.

### 5.1.2. Sur les missions du titulaire

Le rapport de programmation déclinera les attentes du Maître d'ouvrage et des autres acteurs concernés (Commune de CLUNY, Office du Tourisme notamment) en matière d'usage, d'insertion urbaine, d'architecture, de technique, d'environnement, d'économie d'énergie et de délais.

Le titulaire rencontrera chaque acteur afin de réunir les besoins spécifiques de chacun et les intégrer dans le dossier de programmation.

Le titulaire organisera des points d'étapes réguliers avec le Maître d'ouvrage pour décider des orientations à retenir. Il proposera au Maître d'ouvrage la méthodologie de consultation des parties prenantes et du public et participera à leur animation.

Dans le programme, les objectifs validés par le Maître d'ouvrage seront déclinés en exigences et complétés par des indicateurs mesurables. Les études de programmation devront ainsi permettre de cadrer la commande faite au Maître d'œuvre et mettre en place de bonnes conditions de suivi.

Avant d'aboutir à ce document, s'il est nécessaire en complément des études effectuées, de faire réaliser des études complémentaires (études de sol, relevés topographiques, études environnementales notamment), le titulaire devra en informer au plus vite le Maître d'ouvrage pour respecter au mieux le calendrier fixé.

Lors de cette phase de programmation, le titulaire assistera le Maître d'ouvrage pour l'insertion au programme d'exigences environnementales et pour la réalisation d'un chantier exemplaire en matière d'impact environnemental.

Le programme de consultation de maîtrise d'œuvre devra être un document homogène et synthétique, dont les exigences sont faciles à identifier.

**Le programme doit comprendre :**

- une présentation du projet et de son contexte ;
- une présentation du site ;
- une présentation de la politique environnementale du projet,
- une description des services à rendre et une présentation des acteurs concernés (Communauté de communes du CLUNISOIS, Commune de CLUNY, Office du Tourisme),
- une description des espaces et de leur organisation,
- une présentation des attentes architecturales, paysagères et urbanistiques,
- une présentation des exigences de qualité sociale, fonctionnelles, techniques, économiques et d'insertion dans le paysage du projet,
- une présentation des exigences opérationnelles (coûts, délais, chantier),
- une présentation de l'enveloppe financière prévisionnelle, déclinée sur les trois périmètres que sont les espaces publics, les aménagements intérieurs qui seront occupés par l'Office de tourisme et le centre d'interprétation, les autres aménagements intérieurs et le bâtiment lui-même.

Il sera présenté d'une manière logique et lisible facilement en évitant les renvois et pièces annexes.

La phase d'élaboration du programme s'achève par la validation du dossier de consultation de maîtrise d'œuvre.

## 5.2. CHOIX DU MAÎTRE D'ŒUVRE (phase n°2 et tranche ferme)

Sur la base du programme validé par le Maître d'ouvrage, le titulaire aura pour mission :

- d'assister le Maître d'ouvrage pour constituer le dossier d'appel à candidatures pour la désignation d'un Maître d'œuvre et plus précisément :
  - de l'assister dans la rédaction des pièces du dossier d'appel à candidatures,
  - de lui proposer, en concertation avec les services du Maître d'ouvrage, des critères de sélection des candidatures et des offres.
- en phase candidature, d'aider à la sélection des candidats autorisés à concourir et plus précisément :
  - de rédiger les réponses aux questions des candidats,
  - d'analyser les candidatures reçues (analyse administrative et technique) et de rédiger le rapport d'analyse des candidatures, en concertation avec les services du Maître d'ouvrage,
  - d'organiser et d'animer le jury de concours en phase candidature,
  - de rédiger le compte-rendu de la commission,
  - d'assister le Maître d'ouvrage pour la rédaction des lettres de réponses aux candidats retenus et non retenus,
- en phase offre, d'aider à la sélection des candidats autorisés à présenter une offre et plus précisément :
  - de participer à la visite sur site des candidats autorisés à présenter une offre,
  - d'analyser les offres reçues (analyse administrative, fonctionnelle et économique) au regard des critères de sélection et des exigences du programme. Il est notamment attendu du titulaire qu'il compare les performances énergétiques et environnementales (orientations et adaptations au climat, déperdition des parois, éclairage naturel, confort d'été, etc.),
  - organiser, animer et contribuer aux travaux de la commission technique,
  - participer à la rédaction du rapport de synthèse de la commission technique, étant précisé que celui-ci devra mettre en évidence les éventuels écarts entre les projets présentés et le programme, les conséquences et le degré de facilité de correction de ces éventuels écarts ainsi que les points forts et les points faibles de chaque projet,
  - participer à la réunion du jury de sélection du lauréat et de rédiger le compte-rendu,
  - d'assister le Maître d'ouvrage pour la rédaction des lettres de réponses aux candidats retenus et non retenus.

Pendant cette phase, le titulaire assistera à toutes les réunions nécessaires auprès du Maître d'ouvrage (notamment chaque fois que le Maître d'ouvrage en fait la demande) et à la négociation avec le lauréat.

Dans les cas où un candidat non retenu (soit au stade de sa candidature, soit au stade de son offre) venait à solliciter par écrit les motifs de son rejet, le projet de réponse sera rédigé par le titulaire et transmis à l'approbation du Maître de l'ouvrage.

### 5.3. SUIVI DES PHASES D'ETUDES (phase n°3, tranches ferme et optionnelle n°1)

Lors de la réunion de lancement, le titulaire sera chargé de rappeler au Maître d'œuvre les principaux objectifs du projet (usage, urbanisme, coût global et délais) et les principales exigences environnementales du programme dont il s'assurera du respect jusqu'à la fin de sa mission.

Le titulaire veillera à la sauvegarde des intérêts du Maître d'ouvrage, sur le plan financier, de la fonctionnalité des futurs ouvrages et du respect des délais de réalisation. Il veillera au respect du programme, des délais d'études ainsi que des normes et réglementations en vigueur.

Le cas échéant, il attirera l'attention du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage sur les impacts des choix retenus sur l'enveloppe travaux et le planning prévisionnel.

Il assistera le Maître d'ouvrage dans le suivi et le contrôle du travail du Maître d'œuvre lors de l'ensemble des phases d'études. Il est attendu du Titulaire qu'il soit force de propositions pour la mise au point du projet et qu'il contribue aux réunions de travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Son avis est fondamental pour la bonne mise en œuvre notamment des ambitions environnementales du Maître d'ouvrage, sur les questions relatives à la sobriété d'usage ou au réemploi.

En cas de difficulté, il est attendu du Titulaire d'être ressource et force de proposition pour définir des pistes de travail permettant la bonne atteinte des objectifs visés. Une attention particulière aux impacts sur la gestion et les usages est attendue.

De manière générale, en phase de conception, le titulaire se chargera :

- d'assurer le suivi et de mettre au point l'esquisse du Maître d'œuvre,
- d'analyser le calendrier général de l'opération établi par la maîtrise d'œuvre (au mois),
- de suivre et alerter la maîtrise d'ouvrage sur le respect du calendrier des rendus des productions de chaque acteur (Maître d'œuvre, contrôleur technique, coordinateur SPS),
- d'établir un tableau de suivi financier, décliné de manière à pouvoir suivre les coûts relatifs aux aménagements des espaces publics, aux aménagements intérieurs des espaces occupés par l'Office de tourisme et le centre d'interprétation, aux autres aménagements intérieurs et au bâtiment.
- d'instaurer des réunions mensuelles avec l'ensemble des acteurs (Maître d'œuvre, contrôleur technique, coordinateur SPS), notamment chaque fois que le Maître d'ouvrage en fait la demande,
- d'établir les ordres du jour de ces réunions mensuelles et de diffuser les documents nécessaires avant ladite réunion,
- d'animer des réunions de restitution et d'arbitrage avec l'Office de Tourisme, la Ville de Cluny et la Communauté de communes du Clunisois
- de rédiger les comptes-rendus de réunion qui devront développer *a minima* les grands axes du projet : point sur le respect du budget du projet, point sur les délais, historique des évolutions

du projet (programme ou projet du concepteur), difficultés rencontrées. Le principe de ces réunions est d'avoir un suivi fiable de l'avancement de l'opération.

A chaque phase d'études, le rapport d'analyse sera soumis à l'approbation du Maître d'ouvrage.

Une fois l'approbation du Maître d'ouvrage, dans le respect des termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre l'Office de Tourisme, la Ville de Cluny et la Communauté de communes du Clunisois, le titulaire préparera la notification au Maître d'œuvre des décisions prises par le Maître de l'ouvrage via l'envoi d'ordres de service à chaque phase d'études.

Par ailleurs, à chaque phase d'études (APS, APD, PRO), le titulaire organise et pilote les réunions de mise au point des dossiers par le Maître d'œuvre avec les différentes parties prenantes concernées (Commune de CLUNY et Office du Tourisme), notamment sur les prestations techniques souhaitées. Chaque réunion avec la maîtrise d'œuvre devra faire l'objet d'un compte-rendu, même synthétique en cas de réunion succincte.

Au **stade de la phase APD (début de la tranche optionnelle n°1)**, le titulaire complète son rapport d'analyse par un volet financier (bilan prévisionnel détaillé de l'opération et ventilation des coûts par maître d'ouvrage).

À l'issue de la phase APD, le Maître d'ouvrage décidera ou non d'affermir la tranche optionnelle n°1.

Au **stade du dépôt du permis de construire**, le titulaire procédera à une analyse du dossier avant dépôt et s'assurera du bon déroulement de l'instruction du permis de construire ainsi que des autres autorisations administratives (études d'impact, dossiers d'installations classées, etc.). Il accompagnera le maître de l'ouvrage pétitionnaire dans la réponse aux questions qui pourraient être soulevées par les services instructeurs, la DRAC, l'UDAP etc...

Avant le démarrage de la **phase PRO-DCE**, le titulaire :

- confirme au Maître d'ouvrage, après concertation avec le Maître d'œuvre, le mode de dévolution des travaux et après accord du Maître d'ouvrage, propose les procédures et les calendriers de consultation,
- vérifie la conformité des dossiers techniques établis par la maîtrise d'œuvre, en adéquation avec le programme détaillé, dans le souci du respect de l'économie du projet,
- s'assure que l'ensemble des études et diagnostics nécessaires (pollution, G12, plan topographiques, plan des réseaux) sont disponibles et exploitables pour leur intégration dans le dossier de consultation des entreprises.

Le titulaire assiste le Maître d'ouvrage dans la relecture des Dossiers de Consultation des Entreprises rédigés par le Maître d'œuvre.

#### **5.4. SUIVI DE LA PHASE DE REALISATION DES TRAVAUX (phase n°4 et tranche optionnelle n°2)**

À l'issue de la phase de sélection des entreprises titulaires des marchés publics de travaux, le Maître d'ouvrage décidera ou non d'affermir la tranche optionnelle n°2.

##### **a. Période de préparation du chantier :**

Lors de la période de préparation du chantier, le titulaire contrôle, en concertation avec les services du Maître de l'ouvrage et le Maître d'œuvre, la mise au point du programme d'exécution des travaux et du calendrier qui y est inclus.

##### **b. Période d'exécution des travaux :**

Le titulaire assiste, si nécessaire sans les diriger, aux réunions de chantier. En tout état de cause, il devra être présent chaque fois que le Maître d'ouvrage et/ou le Maître d'œuvre en fait la demande.

Les interventions du titulaire lors de ces réunions ont pour but de sauvegarder les intérêts du Maître d'ouvrage.

Le titulaire sera, par ailleurs, destinataire de tous les comptes-rendus de chantier.

Le titulaire informe par écrit le Maître de l'ouvrage de tout évènement notoire risquant d'avoir une incidence sur :

- le respect du programme fonctionnel et technique initial,
- le respect des objectifs environnementaux du projet,
- la qualité des ouvrages,
- le respect des règles de sécurité,
- le respect des engagements financiers,
- le respect des délais contractuels,
- la future exploitation des ouvrages.

Si un différend survient entre une entreprise et le Maître d'œuvre, le titulaire assiste le Maître de l'ouvrage dans la gestion de ce différend dans le cadre de l'application des stipulations de chaque marché.

En cas de litiges entre le Maître d'ouvrage et les titulaires des marchés publics ou les tiers intéressés, il apporte son assistance au Maître d'ouvrage afin de rechercher des solutions aux litiges (solutions amiables en priorité, mises en demeure, résiliation du marché...)

➤ **En cas de travaux supplémentaires dus à l'évolution de la réglementation ou à des modifications de programme dans la définition des ouvrages :**

Si des travaux supplémentaires sont rendus nécessaires du fait de l'évolution de la réglementation ou de modifications de programme dans la définition des ouvrages, le titulaire doit, en lien avec le Maître d'ouvrage, le Maître d'œuvre et l'OPC :

- émettre un avis sur la variation du coût de réalisation et des incidences sur le planning d'exécution, induites par ces travaux,
- communiquer tous les éléments utiles permettant au Maître d'ouvrage de prendre une décision, en attirant tout particulièrement son attention sur l'incidence de la dépense correspondante,

➤ **En cas de travaux supplémentaires dus à une insuffisance de précision des dossiers de conception :**

Si une insuffisance de précision, dans les prescriptions des pièces écrites ou les plans figurant aux marchés publics de travaux, rend nécessaire d'autres travaux supplémentaires, le titulaire doit :

- émettre un avis sur la variation du coût de réalisation et des incidences sur le planning d'exécution induites par ces travaux,
- communiquer tous les éléments utiles permettant au Maître d'ouvrage de prendre une décision, en attirant tout particulièrement son attention sur l'incidence de la dépense correspondante,
- calculer les pénalités à appliquer éventuellement au Maître d'œuvre, conformément aux stipulations de son marché.

**c. Réception des travaux :**

Le titulaire assiste avec le Maître d'ouvrage aux opérations préalables à la réception des ouvrages.

Il est destinataire du procès-verbal des opérations préalables à la réception de l'ouvrage. Il le remet au Maître de l'ouvrage accompagné de son avis écrit et motivé.

Cet avis porte notamment sur :

- le principe de réceptionner ou de ne pas réceptionner,
- les principales réserves, leurs justifications et les délais pour les lever,
- d'autres réserves à formuler, qui n'auraient pas été signalées par le Maître d'œuvre,
- d'éventuelles propositions de réfaction.

Le titulaire veille également à ce que le Maître d'œuvre prépare la déclaration d'achèvement des travaux et demande le certificat de conformité.

Enfin, il s'assure de la constitution correcte et de la remise au Maître d'ouvrage :



- du dossier des ouvrages exécutés,
- du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage par le coordonnateur SPS.

Il veille en particulier à la fourniture des schémas de certains appareillages, des notices d'exploitation et d'entretien.

La réception de l'ouvrage ne met pas fin à la mission du titulaire qui se prolonge jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement éventuellement prolongé.

**d. Assistance à la mise en service jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement :**

A compter de la réception des travaux, le titulaire assiste le Maître d'ouvrage dans les tâches suivantes :

- vérification de la prise en compte des éventuelles observations ou exigences émises par la commission de sécurité,
- collecte de tous les documents tels que plans et notices nécessaires au fonctionnement des installations et à la maintenance des ouvrages, dans le respect des obligations contractuelles, et des besoins de l'organisme utilisateur.

Le titulaire assistera la maîtrise d'ouvrage pendant les opérations de réception et pendant l'année de parfait achèvement.

Il propose notamment s'il y a lieu au Maître d'ouvrage la prolongation du délai de garantie et établit le projet de décision correspondante.

Il suit également les interventions du Maître d'œuvre en vue de la réalisation des travaux ou reprises relevant de la garantie de parfait achèvement.