

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES (C.C.T.P)

MARCHÉ PUBLIC D'ÉTUDES

**Mission d'assistance à Maitrise d'Ouvrage :
Construction d'un établissement médico-social pour
adulte handicapés et autistes du nid cerdan à
Saillagouse (66)**

Procédure marché n° P-AO 2022 698 72

**UGECAM OCCITANIE
515 avenue Georges Frêche
CS 20004
34 174 Castelnau-le-Lez Cedex**

SOMMAIRE

1.	Objet du marché	3
2.	Contexte	3
3.	Généralités	3
3.1.	Décomposition de la mission	3
3.2.	Spécification du marché	4
3.3.	Exigences particulières	4
4.	Présentation – Objectifs – Contraintes de l'opération.....	4
4.1.	Présentation du projet.....	4
4.2.	Planning prévisionnel.....	5
5.	Description de la mission	6
5.1.	Définitions.....	6
5.2.	Généralités de la mission.....	7
	8
5.3.	Consultants techniques.....	9
5.4.	Consultation et Attribution en phase Projet.....	9
5.5.	Conception.....	11
5.6.	Travaux.....	12
5.7.	Missions transversales.....	13
5.8.	Réception & mise en service.....	13
5.9.	Évaluation & suivi des performances.....	14

1. Objet du marché

La présente opération a pour objet la construction d'un nouvel établissement pour le groupe UGECAM Occitanie sur la ville de Saillagouse (66).

L'objet du marché relève d'une **Assistance à Maitrise d'Ouvrage** (A.M.O) pour la [Construction d'un établissement médico-social pour adulte handicapés et autistes du nid cerdan à Saillagouse \(66\)](#)

2. Contexte

L'UGECAM Occitanie gère 20 structures sanitaires et médico-sociales pour un total de 1 224 lits et places.

L'UGECAM Occitanie s'adresse à tous les âges (enfants, adolescents, adultes, personnes âgées) pour des prises en charge sanitaires (médecine, soins de suite polyvalents ou spécialisés, soins palliatifs) et des accompagnements médico-sociaux (déficiences motrices, intellectuelles, polyhandicap, troubles de la conduite et du comportement, autisme, reconversion et réinsertion professionnelle).

La construction de ce nouveau bâtiment est destinée à accueillir au sein d'une Maison d'Accueil Spécialisée des adultes handicapés et polyhandicapés et une unité autiste.

3. Généralités

3.1. Décomposition de la mission

Le présent Cahier de Clause techniques Particulières (CCTP) a pour objectif de définir le contenu des différentes missions et prestations attendues par l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO).

Pour ce faire, l'UGECAM Occitanie souhaite renforcer ses compétences internes de conduite de projet avec un AMO disposant des compétences suivantes :

- Pilotage et management de projet
- Economie
- Ingénierie (architecture, structure, fluide, VRD, environnement)
- Juridique (code de la commande publique, droit de la construction, droit de l'urbanisme)
- Accompagnement administratif et financier

L'Assistant au maître d'ouvrage assistera le maître d'ouvrage lors des phases de conception, de réalisation et de réception des ouvrages, y compris la période de parfait achèvement. Elle comporte pour l'ensemble des phases une assistance à la gestion du projet de construction avec notamment la gestion des délais, des revues de projet et la gestion des coûts.

La mission s'exécute sous le contrôle du maître d'ouvrage au cours de rencontres périodiques dont le maître d'ouvrage et l'assistant à maîtrise d'ouvrage fixeront ensemble le rythme et la périodicité en fonction de l'évolution du projet.

La mission porte globalement sur des études opérationnelles : le suivi de réalisation : suivi d'opération jusqu'à la réception de l'ouvrage.

Détaillées à l'**article 5** du présent CCTP, elle est décomposée en **7 phases** techniques ci-dessous dénommées :

- Phase n°01 : Consultants Techniques
- Phase n°02 : Consultation et attribution
- Phase n°03 : Conception
- Phase n°04 : Travaux
- Phase n°05 : Missions transversales
- Phase n°06 : Réception et mise en service

- Phase n°07 : Évaluation des performances

3.2. Spécification du marché

Chaque élément de mission dénommé phase fait l'objet d'une décision de réception de la part du maître d'ouvrage. Les éléments de mission sont considérés comme phases techniques. Par dérogation à l'article 22 du CCAG-PI, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'interrompre le marché à l'achèvement de chaque élément de mission, sans que cela entraîne la résiliation du marché ou le versement d'une indemnité pour le titulaire.

L'arrêt éventuel de l'étude à l'issue d'une phase déterminée intervient sans formalité autre que la notification de cet arrêt.

Le démarrage de la première phase est déclenché par la simple notification du marché. Le démarrage des autres phases est déclenché par la transmission au titulaire de la décision du pouvoir adjudicateur de démarrer la nouvelle phase ou de l'envoi de l'ordre de service.

En aucun cas, le titulaire ne pourra arguer des imprécisions, des erreurs, des omissions ou des contradictions du CCAP et présent CCTP pour justifier une demande de supplément.

3.3. Exigences particulières

Chaque phase de l'opération (étude opérationnelle / réalisation / clôture – liquidation et au-delà) sera étudiée sur la base d'une démarche de la définition d'un « coût global », dont notamment les composantes suivantes :

- investissement,
- maintenance courante,
- GER (gros entretien et renouvellement),
- exploitation
- fluides – énergies

4. Présentation – Objectifs – Contraintes de l'opération

Nota : La description de l'opération donnée dans cet article a une valeur uniquement informative. Les objectifs définitifs du projet ne seront connus que lorsque le programme de consultation des concepteurs aura été validé.

4.1. Présentation du projet

L'UGECAM OCCITANIE gère sur la commune de SAILLAGOUSSE la MAS « LE NID CERDAN » d'une capacité de 45 places. La MAS accueille des adultes en situation de handicap psychique grave. Le bâti est vieillissant et insuffisant, une partie des résidents sont actuellement accueillis dans des habitats modulaires.

L'UGECAM OCCITANIE a finalisé les études sur la base d'un programme de reconstruction sur le même site. La capacité passerait à 55 places, l'ensemble est estimé à une superficie de 3133m².

Les parkings, voies d'accès, réseaux, clôtures et espaces verts sont également prévus dans le projet. La surface du terrain qui accueillera le nouveau bâtiment sera d'environ 18 000 m².

Il s'agit de construire une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) Maison d'Accueil Spécialisée qui accueille des adultes handicapés et polyhandicapés de 21 places et d'une unité autistique de 24 places d'enfants isolée de la MAS et de regrouper les 45 places de la MAS dans un bâtiment adapté.

4.1.1. L'objectif de la nouvelle maison d'accueil spécialisée:

L'objectif de la nouvelle structure est d'offrir des lieux de vie de qualité qui favorisent le bien-être des personnes accueillies.

Cela induit une architecture réfléchie et basée sur la notion de « résidence » propre à chaque personne accueillie.

Les objectifs généraux de l'accompagnement sont :

- Assurer un cadre et un parcours de vie le meilleur possible à travers un accueil physique, matériel et humain chaleureux et convivial,

- Penser des espaces de vie adaptés aux résidents vieillissants,
- Favoriser la gestion des déplacements vers et dans les espaces mutualisés y compris vers l'extérieur,
- Promouvoir l'épanouissement, le bien-être, l'indépendance et/ou l'autonomie de la personne accueillie dans le respect de ses choix, de ses potentialités, de ses limites et de ses capacités,
- Susciter le développement d'intérêts chez la personne accueillie,
- Accompagner et soigner dans un souci de confort, de bien-être et de sérénité, y compris en fin de vie,
- Permettre au personnel d'évoluer dans des espaces adaptés aux conditions de leur travail.

L'accompagnement des résidents doit s'adapter au respect des rythmes de chacun : rythme des activités, des temps de repos. Une attention particulière doit être prise en compte dans le projet architectural pour favoriser les temps des repas (calme et par petit groupe) et les temps des toilettes (espace de circulation facilités...)

4.1.2. Les orientations architecturales :

Les orientations architecturales seront conduites par cette recherche constante du bien-être et dans le respect de la personne accueillie, considérée comme sujet singulier avec ses attentes et ses besoins propres.

De cette prise en compte du sujet singulier comme valeur morale fondamentale émergent des valeurs et des notions qui s'affirment comme base des préconisations d'accueil architectural :

- La dignité de la personne
- Son expression au sein du vivre-ensemble
- Son droit à la sécurité et au développement/maintien de son autonomie
- La prise en compte de l'évolution : vieillissement, pathologies,...

4.1.3. Les principales contraintes

Le projet consiste à construire un bâtiment neuf sur un terrain appartenant à l'UGECAM, 6 impasse Maurice Briant – Saillagouse (66).

Ce bâtiment sera accessible par une voirie depuis la voie publique qui devra offrir toutes les caractéristiques réglementaires notamment pour l'accès des véhicules de secours.

L'implantation du bâtiment devra prendre en compte certaines contraintes fonctionnelles, techniques et réglementaires et notamment l'organisation et la fonctionnalité des locaux.

Il est souhaité une répartition des résidents dans des « maisonnées » de 24 lits pour les unités autistiques comprenant chacune des lieux de vie communs. Le terme « maisonnée » ne désigne pas des bâtiments indépendants mais des espaces séparés et qui pourraient être réparties autour d'un patio commun.

Chaque « maisonnée » devra être en relation directe avec les autres entités de la MAS et plus particulièrement avec un pôle santé et un pôle d'activités.

Chaque « maisonnée » disposera d'un jardin clos et sécurisé.

Cette organisation, qui est nécessaire au bien être des résidents, nécessitera de rechercher un fonctionnement de plain-pied entre les maisonnées et les espaces d'activités communes de la MAS et les jardins.

L'enveloppe financière prévisionnelle du maître de l'ouvrage pour les travaux est de 8 007 000,00 euros HT.

4.2.Planning prévisionnel

Le planning de l'opération prévoit une mise en service de la nouvelle structure au 2eme trimestre 2028 sur la base d'un délai de phases défini ci-dessous. Toutefois ce dernier pourra faire l'objet d'une mise au point avec l'A.M.O. lors de la signature du marché :

- **2 mois** : Consultation Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.)
- **9 mois : Attribution et Etudes**

- 16 mois : Travaux

- 12 mois : Année de Garantie de Parfait de Achèvement (G.P.A.)

Le maître d'ouvrage souhaite que l'opération soit réalisée selon les principes du développement durable et puisse répondre à des références de label type HQE, construction passive au label énergie carbone. Pour cette raison, il a prévu de constituer une équipe - projet regroupant des compétences en qualité d'usage, en qualité environnementale, en entretien - maintenance et en coût global.

Une attention particulière sera portée au niveau du choix des candidatures sur les capacités des candidats en termes de connaissances et de mises en pratique des aspects liés au développement durable et plus précisément aux modes alternatifs de chauffage.

Sans préjuger des choix qui seront effectués lors de la phase de programmation avec l'aide du prestataire, les priorités du maître d'ouvrage restent cependant définis sur la base de cibles de la démarche HQE identifiées et priorisées ci-après :

Cibles	Priorités
01 – Relation du bâtiment avec son environnement immédiat	X
02 – Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	
03 – Chantier à faible impact environnemental	X
04 – Gestion de l'énergie	X
05 – Gestion de l'eau	X
06 – Gestion des déchets d'activité	
07 – Maintenance – Pérennité des performances environnementales	X
08 – Confort hygrothermique	X
09 – Confort acoustique	X
10 – Confort visuel	
11 – Confort olfactif	
12 – Qualité sanitaire des espaces	
13 – Qualité sanitaire de l'air	
14 – Qualité sanitaire de l'eau	

5. Description de la mission

5.1. Définitions

Maître d'ouvrage : Dans cet article, l'expression maître d'ouvrage, lorsqu'elle se rapporte à une personne, désigne le représentant du pouvoir adjudicateur c'est-à-dire l'**UGECAM Occitanie**

Le Titulaire : Dans cet article, l'expression le Titulaire, désigne l'attributaire du marché **d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage**

Maître d'œuvre Dans cet article, l'expression maître d'œuvre, se rapporte à l'entité « groupement de conception »,

Usage : Dans cet article, le mot « usage » englobe six notions : 1) la fonctionnalité des locaux, 2) les liaisons entre les locaux, 3) la flexibilité, 4) la sécurité et la surveillance, 5) le confort d'ambiance et 6) la symbolique des locaux et du bâtiment.

Utilisateurs : Les utilisateurs sont les personnes amenées à travailler régulièrement dans le bâtiment, pour le fonctionnement du service ou pour l'entretien, la sécurité et la sûreté des locaux.

Résidents : Les résidents sont les patients pour lesquelles le service est rendu et qui sont présentes dans le

bâtiment de manière permanente.

Comité de pilotage : La composition du comité de pilotage est fixée par le représentant légal du maître d'ouvrage.

Le comité de pilotage peut comprendre des représentants de la maîtrise d'ouvrage, des membres de ses services, des utilisateurs, des représentants de résident et le gestionnaire futur.

Comité de travail : Le comité de travail peut comprendre des représentants de la maîtrise d'ouvrage, des membres de ses services, le gestionnaire, le conducteur d'opération, le titulaire du présent marché, le contrôleur technique, le coordonnateur SPS et le maître d'œuvre.

Comité de pilotage : La composition du comité de pilotage est fixée par le représentant légal du maître d'ouvrage. Le comité de pilotage peut comprendre des représentants de la maîtrise d'ouvrage, des membres de ses services, des utilisateurs, des usagers et le gestionnaire.

5.2. Généralités de la mission

Le titulaire aura à sa charge la rédaction et diffusion des comptes rendus de chacune des réunions.

Il tiendra à jour durant l'ensemble de sa mission, un tableau de suivi des diverses modifications et décisions prises par la maîtrise d'ouvrage sur les études (choix des matériaux, principes constructifs, choix techniques, ...). Ce fichier sera tenu à la disposition du maître d'ouvrage à tout moment et permettra de suivre les diverses phases d'études

5.2.1. Approche en terme d'entretien, de développement durable et de coût global

Outre l'obligation réglementaire de construire un bâtiment conforme à la Réglementation Thermique en vigueur, une attente particulière sera portée sur le coût de fonctionnement.

Le projet doit tenir compte de l'environnement immédiat du site, des exigences de maîtrise de l'énergie, de réduction des consommations d'eau, de la qualité sanitaire et du confort des usagers.

Le petit matériel courant tel qu'appareillage électrique, robinetterie, quincaillerie devra être conçu dans un grand souci d'accessibilité et de standardisation. Son remplacement devra pouvoir s'effectuer très aisément (soumis à l'agrément du Maître d'ouvrage).

Les travaux de maintenance courante destinés à assurer la pérennité du bâtiment devront être aussi réduits que possible et pouvoir être réalisés facilement.

Il sera demandé au maître d'œuvre de rechercher l'innovation dans le domaine énergétique de manière à réduire au maximum les dépenses énergétiques du bâtiment, tout en recherchant la simplicité des systèmes de manière à faciliter la maintenance.

Notamment, l'innovation dans ce domaine doit être inspirée par la recherche sur 3 axes :

- la conception énergétique passive, basée sur la limitation des besoins à la source : compacité, l'optimisation des dispositifs constructifs en fonction des orientations, la recherche de l'inertie du bâtiment et l'isolation pour limiter les déperditions ;
- la conception de systèmes de production énergétiques très efficaces, dont une partie sera assurée par des **énergies renouvelables** (géothermie, etc...). Ces dispositifs viseront à la minoration des coûts d'exploitation du bâtiment ;
- une gestion technique des installations adaptée en fonction de l'activité sous contrainte de minimisation des consommations énergétiques. Un dispositif permettant au site une gestion, une maîtrise et un paramétrage aisé du système énergétique

Une attention particulière sera donc portée au niveau du choix des candidatures sur les capacités des candidats en termes de connaissances et de mises en pratique des aspects liés au développement durable et plus précisément aux **considérations énergétiques**.

Ainsi, le titulaire assistera le maître d'ouvrage dans le contrôle des prestations de chaque acteur de l'opération. Il est attendu des prestations d'animation, de sensibilisation et d'évaluation tout au long de l'acte de construire.

Le titulaire sera à la fois force de proposition dans l'approche méthodologique de la définition du **«coût global»**, dans son calcul, dans sa vérification et contrôle sur le processus de conception, réalisation et exploitation.

5.3.Consultants techniques

Phase 1

5.3.1. Consultants techniques

Durant la phase d'Appel d'offre jusqu'à l'attribution le titulaire établira la rédaction des cahiers de clauses techniques particulières (CCTP) ainsi que les bordereaux de prix (DPGF) pour la passation des missions relatives :

- au Bureau de Contrôle (BC)
- au Coordinateur Sécurité pour la Protection des Salariés (CSPS)
- ou pour toutes les études nécessaire et indispensable au bon déroulement de l'opération à savoir si besoin :

- études géotechniques	- études environnementales
- réseaux et services concessionnaires	- mesures acoustiques
- nature et approvisionnement en énergie	- étude de sol
- bornage, relevé topo	- archéologie préventive (DRAC)
- accompagnement et démarches dans le cadre d'une dépollution des sols	- accompagnement et démarches dans le cadre d'un assainissement autonome

NB : le Coordinateur Sécurité Incendie sera intégré au groupement

Il assistera également le Maître d'Ouvrage pour l'établissement des documents de consultation, et d'attribution, à savoir :

- Publication,
- le Règlement de consultation
- l'Acte d'engagement
- le Cahier des clauses administratives particulières

L'analyse des offres sera réalisée par le titulaire qui soumettra une proposition l'attribution. L'attribution et les lettres de rejets relèveront du Maître d'Ouvrage.

5.3.2. Assistance aux tiers

Aux différents stades des études, le titulaire assiste le Maître d'Ouvrage dans les négociations avec les tiers intéressés aux caractéristiques techniques de l'ouvrage.

On entend par tiers énoncé :

- les services chargés de la gestion des services publics à savoir : électricité, gaz, eau, assainissement.
- les services publics municipaux, départementaux, régionaux ou d'état en tant qu'intéressés au niveau des dessertes, accès et infrastructures diverses du terrain.
- les services internes à l'institution (CCMOSS, CSE, DNGU, CNAM, ...).
- les services des patrimoines classés
- les services d'un tiers dans le cadre de mutualisation des infrastructures ou moyens humains

5.4.Consultation et Attribution en phase Projet

Phase 2

Projet :

En phase Projet, Le titulaire conseille le maître d'ouvrage sur le mode de dévolution des marchés de travaux et

établit en lien avec le maître d'œuvre les pièces administratives du DCE.

Le titulaire assiste le maître de l'ouvrage lors du lancement des consultations (type de procédure, pièces administratives...).

L'assistant à maîtrise d'ouvrage, en phase appel d'offres, a pour mission de :

Organiser matériellement les procédures de remise et de réception des dossiers de candidature et des offres ;

Organiser matériellement la réception des plis et le jugement des offres par le maître d'ouvrage ;

Assister le maître d'ouvrage pour la sélection et le choix des titulaires ;

Assister à toutes les réunions de travail ayant pour objet la mise au point des marchés de travaux avec les entreprises retenues et en rédige les comptes-rendus ;

Préparer la notification de la décision du maître d'ouvrage aux concurrents retenus et l'assister dans les réponses fournies aux entreprises non retenues ;

Mettre à jour le bilan financier prévisionnel détaillé de l'opération, sur la base des marchés de travaux notifiés ;

Assister le maître d'ouvrage dans la définition des besoins en matière d'assurances.

Financement :

Le titulaire participe aux côtés du maître de l'ouvrage à la mise en place du dossier de financement dans toutes ses composantes. Dans ce cadre, il constitue l'ensemble des dossiers et notamment :

Mise en place du dispositif de récupération du différentiel de TVA

Demandes de subvention

Assistance sur le dossier de consultation:

Le titulaire accompagne le maître de l'ouvrage et organise la mise en place des prestataires nécessaires à la conduite de l'opération : contrôle technique, coordinateur SPS, coordination SSI, études géotechniques, etc.

Cette phase consiste à réaliser pour le compte du Maître d'Ouvrage les actions suivantes :

- Définition de la mission du prestataire,
- Proposition au Maître de l'Ouvrage de la procédure de sélection et de son calendrier,
- Établissement du dossier de consultation, si nécessaire,
- Assistance au Maître de l'Ouvrage pour le choix du candidat retenu,
- Mise au point du marché avec le candidat retenu,
- Délivrance des ordres de service,
- Transmission au Maître de l'Ouvrage des attestations d'assurance de responsabilité (civile et décennale) des titulaires.

Rôle de conseil lors de la consultation : En cas de questionnement par un ou plusieurs candidats, il proposera les réponses à diffuser à l'ensemble des candidats via le profil acheteur de l'UGECAM Occitanie. Les précisions à transmettre aux candidats seront obligatoirement validées par la Maîtrise d'Ouvrage.

Analyse et avis sur les offres avec l'établissement d'un rapport détaillé d'analyse comparative des offres au regard du programme technique détaillé avec :

-
- un point de vue technique avec les matériaux utilisés, les finitions, le respect des surfaces.
- un avis sur les frais prévisionnels de maintenance de l'ouvrage ainsi que sa consommation énergétique.
- une l'appréciation de l'enveloppe financière au regard des éléments données et annoncés.
- un recensement des points singuliers appelant une clarification (administratif, financier, juridique, technique).

L'analyse devra également :

- identifier les points à risques de l'opération
- estimer le recours à des experts

- évaluer le contenu et la cohérence des missions à confier aux différents intervenants

Assistance sur la présentation des offres par Appel d'Offre Restreint : Audition avec préparation d'une liste de questions à poser aux candidats lors de l'audition. La liste de questions sera remise aux services du maître d'ouvrage 2 jours avant la date de l'audition. Etablissement des PV à l'issue de chaque audition.

Il sera organisé un concours au rendu format Avant-Projet Sommaire avec utilisation de l'outil informatique BIM.

Avis sur l'attribution avec proposition et établissement de la grille d'analyse des offres. Le titulaire rédigera les procès-verbaux et proposera les courriers à adresser aux offres non retenus et le courrier de notification du groupement retenu.

5.5. Conception

Phase 3

La phase Conception débute à la phase esquisse au dossier exécution de l'ouvrage. Durant cette phase, l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage sera chargé du suivi et de l'analyse des phases d'études (PC – APD – PRO – EXE).

Permis de construire : Le titulaire assiste le Maître de l'Ouvrage dans la préparation des demandes d'octroi du permis de construire. Il assiste le Maître d'Ouvrage auprès des commissions de sécurité et des services instructeurs (Mairie). Le permis de construire sera déposé au stade de l'APS (niveau de rendu du dossier d'attribution) après reprise du groupement de conception avec les intégrations des observations et le résultat de mise au point.

Il s'assurera de la fourniture de tous les documents nécessaires à la demande de permis de construire.

Réunions de suivi, le titulaire assurera la planification et l'animation des réunions de travail avec le groupement de conception, le contrôleur technique et le coordinateur sécurité. Des réunions de suivi d'encadrement mensuelles (minimums) seront organisées avec le Maître d'Ouvrage.

Veille à la sauvegarde des intérêts du Maître de l'Ouvrage à chaque étape, sur le plan financier, juridique, fonctionnalité de l'ouvrage et les choix techniques. Une vigilance complémentaire sera faite sur le respect des normes et réglementations en vigueur ainsi que leurs évolutions.

Planification des études, le titulaire assurera la planification des études en concertation avec le titulaire du marché de conception. Celle-ci devra intégrer les contraintes administratives, juridiques et techniques.

Le planning devra être validé par le Maître d'Ouvrage.

Suivi des études de conception au stade de l'Avant-Projet-Définitif avec :

- Vérification de la prise en compte des réserves formulées à propos du dossier esquisse, APS et analyse de l'APD au regard des exigences du programme, y compris concernant l'environnement et l'entretien-maintenance.
- Participation à la réunion de présentation de l'esquisse et de l'APD.
- Avis sur les éventuelles modifications du programme.
- Proposition éventuelle de réserves à émettre à la décision de réception du dossier APD.

Suivi des études de conception au stade projet avec :

- Vérification de la prise en compte des réserves formulées à propos du dossier APD et analyse du projet au regard des exigences du programme, y compris concernant l'environnement et l'entretien-maintenance.
- Dans son analyse, le prestataire portera une attention particulière à la transposition correcte des hypothèses de l'APD aux caractéristiques techniques exigées par le PRO (par exemple : coefficient U des isolants, Uw des menuiseries, puissance d'éclairage, coefficient d'absorption des matériaux, données environnementales sur les produits, équipements techniques, caractéristiques etc.).
- Participation à la réunion de présentation du projet ;
- Proposition éventuelle de réserves à émettre à la décision de réception du dossier PRO.

Nouvelles technologies :

Il sera demandé au groupement de Conception de travailler sur l'outil informatique BIM ou autres outils performants.

5.6.Travaux

Phase 4

Généralités sur la phase Travaux

La phase Travaux est la plus délicate car elle concentre le plus grand nombre d'acteurs. L'objectif de cette phase est de construire le bâtiment tel qu'il a été conçu. Les contraintes et les risques sont nombreux : coordination entre les entreprises, sécurité, contrôle de la qualité d'exécution, aléas techniques, etc.

La durée prévisionnelle du chantier est de **18 mois**. En cas d'un délai plus long, cela n'aura pas d'incidence sur la rémunération du titulaire.

Avis sur préparation et démarrage du chantier : Lors de cette phase, le titulaire étudiera avec le Maître d'Ouvrage le plan d'installation du chantier ainsi que le planning d'exécution des travaux avec notamment la vérification des emprises physiques du chantier, les conditions de stockage des équipements et matériel.

Le titulaire réceptionnera et remettra tous les documents relatifs au démarrage du chantier : planning, plans, déclarations d'ouverture de chantier, autorisations rattachées aux obligations du permis de construire.

Contrôle des études d'exécution, les études sont intégralement réalisées par le titulaire du marché de conception. L'assistance à Maître d'Ouvrage examine les plans d'exécution, les plans de synthèse et tous les documents établis dans le cadre du marché.

Le titulaire s'assure également de la conformité des documents produits et signale les omissions ou contradictions normalement décelable par un homme de l'art. Il s'assurera également de la cohérence des documents émanant des différents métiers avec le respect des impératifs techniques et organisationnels fixés au marché.

Les vérifications feront l'objet pour chaque document de la transmission d'un avis écrit de l'assistant à la Maîtrise d'Ouvrage et aux personnes concernées. Cette mission technique et administrative ne se substitue pas à celles des différents participants à la fonction du groupement de Conception.

Participation aux réunions de maîtrise d'ouvrage, les réunions de maîtrise d'ouvrage se tiennent tous les 15 jours sur toute la durée du chantier. Elles réunissent le représentant du maître d'ouvrage, les services du maître d'ouvrage, le maître d'oeuvre, le coordonnateur SPS, le contrôleur technique et le titulaire. A cette occasion, le titulaire rend compte du suivi général des travaux, exprime son avis sur les produits, matériaux et équipements proposés par les entreprises.

Suivi hebdomadaire du chantier, le titulaire aura en charge le suivi général des travaux. Il sera destinataire des comptes rendu de chantier et assistera aux réunions de chantier à raison d'une par semaine et par étape d'avancement. Il transmet un compte rendu de la réunion.

Il veille et informe des décalages dans les délais d'exécution ainsi que dans les modifications aux dispositions contractuelles, suit et propose les pénalités à appliquer.

Il veille à la conformité des travaux par rapport au programme et par rapport aux règles de l'art.

En cas de travaux modificatifs, le maître d'oeuvre présente au maître d'ouvrage une fiche décrivant la teneur des modifications et leur impact sur les performances techniques, l'environnement, le budget et les délais. Si la forme est appropriée, le titulaire exprime son avis à l'aide du tableau de suivi des exigences du programme.

Suivi photographique du chantier, lors des réunions bihebdomadaires, le titulaire présente un reportage photographique du chantier sous forme de fichier informatique. Il sera significatif sur les phases en cours, le degré d'avancement et les spécificités techniques. Cette démarche permettra une bonne compréhension de l'avancement du chantier, des retards éventuels ou des difficultés techniques rencontrées. Ce fichier sera transmis à la Maîtrise d'Ouvrage à l'issue du projet.

Proposition de projets de contrats de maintenance, le titulaire assistera le Maître d'Ouvrage pour l'établissement et la consultation des contrats de maintenance en se basant sur les notices techniques des fabricants. Les contrats contiendront des clauses relatives :

- aux prestations, décrites de manière précise et exprimées en termes de moyens et de résultats,
- aux mesures de contrôle et aux pénalités en cas de défaillance,
- à un intéressement à l'économie éventuelle

Chaque contrat de maintenance sera accompagné d'une fiche de suivi destiné au gestionnaire. La fiche de suivi indique l'intitulé du contrat, les coordonnées du titulaire, la liste des prestations et la fréquence des interventions.

5.7. Missions transversales

Phase 5

Gestion comptable des marchés : L'assistant à la Maîtrise d'Ouvrage assure les prérogatives du Maître d'Ouvrage telles que définies au CCAG en vigueur. Le Titulaire doit en cours de l'exécution de l'opération, la vérification des projets de décomptes mensuels établis par le concepteur. Il établit les constats contradictoires et assure la vérification des décomptes mensuels.

Il établit le décompte général final, l'état du solde et la récapitulation des acomptes. Il vérifie par la même occasion l'état de paiement de l'ensemble des acteurs de l'opération.

Suivi budgétaire et financier : L'assistant à la Maîtrise d'Ouvrage assure la gestion financière du marché durant la phase chantier. Il établit un bilan financier mensuel de l'opération qu'il remet au Maître d'Ouvrage en mettant en évidence les dépenses et les prévisions de dépenses. Les éléments permettant le suivi de tous les marchés à savoir :

- le bilan des paiements
- le bilan des factures en cours d'instruction
- le bilan du montant des actualisations et révisions de prix
- le bilan des modifications des travaux acceptés et refusés
- le prévisionnel des dépenses mois par mois et le prévisionnel de la trésorerie de toute l'opération
- le comparatif réel sur prévisions
- le bilan de la consommation des fonds pour aléas.

Assistance administrative générale : L'assistant à Maîtrise d'Ouvrage assure les prestations à caractère administratif et général suivantes :

- rédaction des documents relatifs à l'exécution du marché : projet d'avenants, décisions de poursuivre, prolongations de délais d'exécution, des procès-verbaux de commissions d'appels d'offres, des rapports de présentations des marchés
- rédaction des rapports relatifs aux procédures comptables : suspension et report des délais de paiements, actes spéciaux des sous-traitances, nantissement des créances
- instruction des mémoires en réclamation et rédaction des documents relatifs au traitement des litiges et des mesures coercitives
- préparation des documents nécessaires aux relations avec les sociétés concessionnaires et les services publics intéressés à l'ouvrage.

5.8. Réception & mise en service

Phase 6

Généralités sur la phase Réception & mise en service : La phase réception et mise en service est avant tout juridique. Le maître d'ouvrage prend possession du bâtiment livré par les entreprises. Il l'accepte en l'état, parfois avec

Page 13 sur 15

certaines réserves. Il fait donc réaliser des essais, par le maître d'oeuvre ou les entreprises, pour s'assurer que les ouvrages sont conformes à ses attentes. Comme dans tout processus industriel, le produit (bâtiment) doit être livré avec un « mode d'emploi » et un « cahier de suivi » ; c'est en l'occurrence le dossier d'entretien- maintenance.

Le rôle du titulaire est majeur il met à jour le tableau de suivi de l'opération grâce auquel il est ainsi possible de comparer les performances du bâtiment avec celles qui ont été fixées initialement. Il participe à la préparation de la gestion du bâtiment, pour qu'elle corresponde à ses caractéristiques environnementales.

Opérations préalables à la Réception (OPR), le titulaire assistera le Maître d'Ouvrage pour l'établissement des OPR par la mise en place et l'organisation d'un calendrier détaillé des opérations préalables à la réception incluant les phases d'essai et de mise en service.

Un enregistrement systématique et exhaustif des malfaçons / travaux inachevés sera réalisé. Les observations pourront être qualifiées en réserve.

Réception, le titulaire établira le procès-verbal de toutes les visites préalables et proposera au Maître d'Ouvrage de prononcer ou non la réception avec une date d'achèvement en y joignant a liste des réserves avec les délais de levée correspondants.

Le titulaire assiste le Maître d'Ouvrage dans le suivi des réserves. Il participe également d'une manière générale aux formalités administratives de fin de chantier.

En cas de retard sur le planning du chantier validé par l'AMO, cela n'aura pas d'incidence sur la rémunération du titulaire.

Le titulaire participe à l'organisation et à la conduite des visites préalables à l'obtention des autorisations d'ouverture (commission de sécurité, etc.). Il veille notamment, au préalable, à ce que les différents rapports règlementaires soient réalisés (RVRAT, réception SSI, Attestations de contrôle...).

Suivi des litiges, Le titulaire instruit les mémoires de réclamation émanant des réserves formulées par le Maître d'œuvre jusqu'à la fin de la période de garantie de parfait achèvement.

Il intervient à chaque fois qu'il y a un désordre courant de l'année de parfait achèvement. Il prépare les dossiers pour souscrire/déclarer à l'assurance et se rend sur place sur simple demande de l'AMO à chaque fois que cela s'avère nécessaire.

Etat des lieux, un état des lieux sera effectué par les soins du titulaire en présence d'un représentant du Maître de l'Ouvrage avant toute prise de possession des lieux. Il propose et valide sous l'accord du Maître d'Ouvrage les conformités des ouvrages exécutés comparativement au programme fonctionnel et technique détaillé.

D.I.U.O., le titulaire constitue et contrôle l'ensemble des dossiers de recollement y compris le DOE.

5.9. Évaluation & suivi des performances

Phase 7

Généralités sur la phase Évaluation & suivi des performances : Toute action publique doit faire l'objet d'une évaluation. C'est fondamental pour progresser. L'évaluation de l'opération permettra de corriger les imperfections du bâtiment et de capitaliser pour mieux conduire les prochains projets. Le principe de l'évaluation est également de vérifier que les performances de l'immeuble correspondent aux hypothèses de conception.

Le titulaire est le seul intervenant qui a une mission d'évaluation. Le maître d'ouvrage attend donc de lui qu'il s'intéresse aux performances du bâtiment mais aussi aux coûts de fonctionnement. L'évaluation porte tant sur les caractéristiques techniques réelles du bâtiment que sur les pratiques des utilisateurs. Elle est prolongée par des propositions d'amendements au plan de gestion.

Évaluation des performances environnementales du bâtiment le mois précédent le début de l'année de parfait

achèvement. Cette évaluation porte au minimum sur la consommation d'énergie et la consommation d'eau potable, par finalité et par secteur, en fonction des possibilités de comptage ainsi que l'explication des états par rapport aux prévisions.

L'évaluation des performances est nuancée en fonction des écarts entre les usages prévus et les usages constatés, des aléas climatiques sur la période évaluée et des éventuelles défaillances dans le fonctionnement des équipements.

Mesure des performances. Le titulaire réalisera un suivi et établira un procès-verbal de tous les contrôles suivants du bâtiment :

- isolement acoustique,
- facteur lumière du jour et éclairage
- étanchéité à l'air

Au plus tard un mois avant la date prévue pour les opérations préalables à la réception, le titulaire propose une liste de mesures de performances à réaliser. Cette proposition est accompagnée de justifications sur la pertinence des mesures. Les mesures non prévues par ce contrat pourront être confiées au titulaire par voie d'avenant.

Bilan sur le coût annuel du fonctionnement et de l'entretien-maintenance avec :

- Une Estimation du temps de retour du surcoût d'investissement relatif à la qualité environnementale du bâtiment. Lors des études de conception, le maître d'oeuvre a évalué les temps de retour des solutions proposées pour la performance énergétique du bâtiment et la gestion de l'eau. Il est demandé au titulaire d'estimer les temps de retour réels de ces solutions après une année de fonctionnement du bâtiment.

- Une évaluation du plan de gestion du bâtiment et proposition de mises au point. La rédaction d'un rapport d'évaluation. Le rapport retranscrit l'évaluation des performances environnementales, le bilan sur les coûts, l'estimation des temps de retour et l'évaluation du plan de gestion. Il apprécie les causes des écarts constatés avec les exigences du programme ou, au contraire, l'origine des performances remarquables. Il propose les actions correctives à mettre en oeuvre par le maître d'ouvrage lors de prochaines opérations : missions supplémentaires à confier à des prestataires, délais, qualifications à demander, etc.