

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)

OBJET DU MARCHE

Le présent marché est un marché de prestations intellectuelles pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour de la conduite d'opération dans le cadre d'un marché public global de performance (MPGP) pour le projet de rénovation énergétique et d'optimisation du taux d'occupation du site Guichard à Clermont-Ferrand. Les missions attendues sont décrites dans les articles ci-après.

MAITRE DE L'OUVRAGE

SERVICE CHARGE DE L'OPERATION

Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique
Secrétariat général
Service de l'immobilier et de l'environnement professionnel (SIEP)
Sous-direction de l'immobilier
Bureau Immobilier et maîtrise d'ouvrage (BIMO)
Antenne immobilière Alpes Centre Est
10 rue Stella
69002 LYON

DIRECTIONS UTILISATRICES

DDFIP du Puy-de-Dôme
2 rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND Cedex01

DISI Rhône-Alpes-Auvergne-Bourgogne
1, rue Saint Hippolyte
69008 LYON

Préambule

L'opération concerne la rénovation énergétique et l'optimisation du taux d'occupation du site Guichard, situé 10 rue Claude Guichard à Clermont-Ferrand (63).

L'Établissement des Services Informatiques (ESI Guichard) de Clermont-Ferrand comprenait, jusqu'à mi 2021, des bureaux, deux ateliers d'édition et un restaurant inter administratif. Les deux ateliers ont été transférés sur un autre site laissant une superficie vacante d'environ 1 200 m².

Souhaitant optimiser l'occupation du site, la DDFiP et la DISI veulent aménager les surfaces vacantes et rénover les bureaux actuels pour les transformer selon les règles de la politique immobilière de l'État fixées par la circulaire Premier Ministre du 8 février 2023, introduisant le ratio normatif de performance immobilière (16 à 18 m² SUB/résident) et les principes des "nouveaux espaces de travail". L'opération intégrera l'ensemble de ces normes.

L'opération comprend également la rénovation du bâti et des équipements, avec un engagement environnemental élevé en termes d'énergie, de climat, d'économie circulaire et de biodiversité.

Les travaux seront réalisés en site occupé.

Le programme provisoire de l'opération est communiqué en annexe.

Les jalons prévisionnels de l'opération sont les suivants :

- Notification du marché d'AMO conduite d'opération : juillet 2025
- Lancement de la consultation pour le MPGP : février 2026
- Notification du marché public global de performance : novembre 2026
- Début des travaux : septembre 2027
- Livraison : février 2029



Article 1. OBJET DU MARCHÉ

Le marché est décomposé en une tranche ferme et deux tranches optionnelles.

La tranche ferme consiste en la mise au point du programme élaboré par la maîtrise d'ouvrage, en l'assistance au maître d'ouvrage pour la sélection du candidat attributaire du MPGP (sur la base d'un Avant-Projet Sommaire (APS)) et en l'assistance au maître d'ouvrage pour la mise au point et l'élaboration du MPGP.

La tranche optionnelle n°1 consiste à assister le maître d'ouvrage dans le suivi du MPGP durant les phases de conception (à partir de la phase Avant-Projet Définitif (APD)), de réalisation puis de réception et garantie de parfait achèvement (GPA).

La tranche optionnelle n°2 consiste à assister le maître d'ouvrage pour le suivi performanciel durant les 3 années suivant la réception.

La mission, objet du présent marché, porte sur tous les aspects du projet : administratifs, réglementaires, techniques, économiques, nécessaires à sa réalisation. Le titulaire émet des avis, rend compte au maître d'ouvrage délégué et le représente chaque fois que nécessaire aussi bien vis-à-vis des services occupants, que des autres prestataires : entreprise MPGP, OPC, bureau de contrôle, SPS.

Les décisions restent de la responsabilité du maître d'ouvrage délégué.

La mission du titulaire est exclusivement guidée par les objectifs du maître d'ouvrage de :

- respect de l'enveloppe financière
- respect du calendrier
- respect des exigences du programme

Le présent marché comprend un volet d'accompagnement au changement. Cette mission sera assurée tout au long de l'opération depuis l'élaboration du programme jusqu'à l'expiration de la GPA. **Elle a notamment pour objectifs de guider la conception du projet au plus près des besoins des services (tout en prenant en compte l'évolutivité des activités), d'accompagner les équipes dans la compréhension des nouvelles normes d'optimisation des surfaces et des nouveaux espaces de travail, et de prévenir les difficultés lors des emménagements.**

Cette mission comportera les éléments suivants :

- Cartographie des impacts (opportunités, forces, freins, risques et besoin d'accompagnement) basée sur l'expression des agents ou de leurs représentants ;
- Pan d'accompagnement co-construit, adapté à chaque type d'acteur (direction, managers, agents, organisations syndicales, équipe projet, etc.), comprenant une frise chronologique avec les différentes actions prévues.
- Recueil des besoins métiers et ajustement du programme de l'opération en conséquence ;
- Pilotage du changement par l'évaluation de la perception des acteurs et ajustement du plan d'accompagnement selon le besoin (livrable : indicateur trimestriel d'acceptabilité de l'opération par les agents) ;
- Document de synthèse de la « vision du changement » par et pour les décideurs et les managers ;
- Échanges avec le groupement pour la bonne prise en compte des besoins métiers dans les aménagements intérieurs et pour le phasage de l'opération en site occupé (livrable : plans d'aménagement du mobilier) ;
- Formation des agents et des managers aux nouvelles façons de collaborer ;
- Ateliers d'élaboration des règles de vie commune avec les ambassadeurs et managers (livrable : affiche) ;
- Communication nécessaire et adaptée aux conclusions des étapes précédentes ;
- Autres...

Cette mission comprend notamment des rencontres, réunions, présentations du programme, du projet et de leurs enjeux, auprès des différents services, futurs occupants du site, en nombre et quantité nécessaires et suffisants pour permettre une bonne compréhension du projet par les services et leurs représentants.

L'AMO conduite d'opération établit les comptes rendus de toutes les réunions auxquelles il participe.

Article 2. CONTENU DES DIFFERENTES MISSIONS

Dans le cadre de son marché, le titulaire rend compte selon un rythme hebdomadaire en moyenne, au service chargé de l'opération (maître d'ouvrage mandaté) de l'avancée du projet, de sa mission, dans ses différentes composantes (conduite du changement, conduite d'opération...)

2.1. Tranche ferme

La tranche ferme comprendra les missions suivantes :

2.1.1 Mise au point du programme

L'antenne immobilière Alpes Centre-Est a élaboré le programme et le chiffrage de l'opération.

Il est demandé au titulaire de procéder à un examen critique de ce programme, et de vérifier le coût de l'opération, les objectifs de performances à atteindre, ainsi que le planning de l'opération.

Il tient compte et vérifie la complétude des différents diagnostics réalisés et propose le cas échéant la réalisation de diagnostics ou d'études complémentaires qu'il juge nécessaire. Dans ce dernier cas, il produit obligatoirement un cahier des charges sommaire permettant de définir précisément les prestations complémentaires attendues

A ce jour les diagnostics réalisés par le maître d'ouvrage qui seront joints en annexe du programme sont les suivants :

- Diagnostic amiante
- Diagnostic plomb
- Mesure du taux de radon
- Diagnostics des appareils élévateurs
- Diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux et déchets)
- Diagnostic de pré-cadrage écologique
- Analyse de l'huile du poste de transformation,

2.1.1.1 Accompagnement au changement

Le programme de l'opération prend en compte les directives de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) concernant la densification des espaces de travail (16 m² SUB/résident) ainsi que la mise en œuvre des nouveaux espaces de travail.

Il est demandé à l'AMO conducteur d'opération d'organiser auprès des utilisateurs les réflexions concernant l'aménagement des espaces par la mise en place d'un processus structuré et participatif.

En phase programme, il est demandé au conducteur d'opération d'intégrer une mission de conduite du changement auprès des occupants et futurs occupants du bâtiment. Cette mission devra permettre le cas échéant, de compléter/ajuster le programme de l'opération.

2.1.1.2 Accompagnement concernant l'économie circulaire

L'AMO conducteur d'opération assistera le maître d'ouvrage tout au long de l'opération pour sécuriser l'atteinte des objectifs de résultats définis dans le programme concernant l'économie circulaire (réemploi, valorisation des produits et équipements et matériaux vers les filières dédiées).

Lors de la mise au point du programme, en s'appuyant sur le diagnostic PEMD, le conducteur d'opération :

- recherchera d'autres opérations susceptibles de réemployer (ou réutiliser) les éléments identifiés. Il se rapprochera des porteurs de projet pour mettre au point les clauses contractuelles de cession, d'achat et de stockage.
- réalisera des « fiches ressources » pour caractériser les éléments réemployables et les communiquer auprès des différents intervenants concernés (maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage / gestionnaire, preneur, bureau d'études, assurances, etc.).
- proposera une évaluation économique de la prise en charge des ressources et des déchets.
- saisira la télédéclaration sur la Plateforme PEMD du CSTB.
- assistera la maîtrise d'ouvrage pour l'intégration dans le programme des objectifs de résultat relatifs à l'économie circulaire cohérente avec ces études préalables, et éventuellement les objectifs de moyens, de la même manière que pour les autres exigences énergétiques et environnementales. Il veillera à l'intégration des clauses relatives aux sujets suivants : réemploi, dépose sélective des matériaux valorisables et notamment non dangereux (plâtre, métaux, bois, certains plastiques) et inertes (verre), tri des déchets ainsi que leur gestion et traçabilité.

2.1.2. Sélection des candidatures

Les pièces administratives seront rédigées par la maîtrise d'ouvrage en lien avec l'AMO juridique recruté à cet effet.

Le titulaire procèdera à un examen critique des pièces et proposera notamment les critères de choix des candidatures que le maître d'ouvrage fera figurer dans le règlement de la consultation.

Il préparera pour le maître d'ouvrage une grille d'analyse des candidatures, permettant de vérifier si elles présentent des garanties en termes de compétences, d'encadrement, de pilotage, d'organisation et éventuellement de pratique de travail en commun, en adéquation avec l'importance du projet, son volume et sa complexité.

A l'issue de la réception des candidatures, il procèdera à leur analyse et la présentera au maître d'ouvrage qui arrêtera les candidats à retenir.

2.1.3 Etablissement du dossier de consultation

Le titulaire établira le dossier de consultation. Il définira les documents devant figurer dans le dossier de consultation et constituera le dossier numérique contenant l'ensemble des pièces.

Les pièces administratives seront rédigées par la maîtrise d'ouvrage (règlement de la consultation, acte d'engagement, CCAP)

L'AMO assurera les missions suivantes :

- élaboration du planning prévisionnel de l'opération depuis la désignation du lauréat jusqu'à la phase exploitation-maintenance par le groupement qui réalisera le marché public global de performances avec indication des différentes phases d'études, d'exécution des travaux et d'exploitation.
- proposition des critères de sélection des groupements,
- établissement du cadre de réponse des candidats qui servira à formaliser l'analyse des offres
- estimation détaillée du coût du MPGP (phase études, travaux et exploitation)

2.1.4 Analyse des offres et négociation

L'AMO conducteur d'opération se chargera de la rédaction des courriers adressés aux candidats autorisés à soumissionner.

Il assistera le maître d'ouvrage lors de la mise en concurrence des groupements notamment pour :

- répondre aux questions écrites des candidats
- assurer les visites sur site
- définir la maquette du rapport d'analyse des offres

- vérifier l'optimisation des coûts, la réalité des délais, des moyens et de la méthode mis en œuvre
- finaliser le rapport comparatif d'analyse des offres permettant au maître d'ouvrage de disposer de toutes les informations nécessaires pour décider du choix du lauréat

Le conducteur d'opération assistera le maître d'ouvrage tout au long de la phase de négociation :

- Pendant l'élaboration des offres initiales, intermédiaires et finales, pour répondre aux questions posées par les équipes candidates sur les différents aspects du projet. Il rédigera les questions à poser à chaque équipe en vue de préciser son offre.
- Pour l'organisation et l'animation des séances orales de questions/réponses organisées avec les équipes candidates
- Pendant la phase de négociation, pour l'organisation et l'animation des séances d'échange avec les candidats, dans le strict respect de l'égalité de traitement des candidats. L'AMO conduira et animera autant de réunions que nécessaire avec les différents intervenants et rédigera leurs comptes rendus.

2.1.5 Mise au point du marché

Une fois l'attributaire retenu, le conducteur d'opération sera chargé de la mise au point de l'APS constitué par l'offre du candidat. Il rédigera les comptes rendus de réunion et le rapport de présentation pour validation par le maître d'ouvrage.

Il poursuivra sa mission concernant la conduite du changement (cf. article 1)

Le conducteur d'opération assistera le maître d'ouvrage pour l'établissement du marché.

2.2 Tranche optionnelle n°1 : suivi du marché public global de performance

2.2.1 Pour l'obtention des autorisations administratives

Le conducteur d'opération se chargera du suivi de l'établissement des dossiers d'autorisations administratives, dont la demande de permis de construire, le cas échéant, ou les déclarations préalables. Il assurera le suivi du dépôt des demandes auprès des services administratifs concernés, puis de l'instruction.

2.2.2 Durant la phase APD

Le conducteur d'opération sera chargé du suivi de l'établissement de l'APD. Il vérifiera notamment que l'APD respecte toutes les dispositions du programme et rédigera, le cas échéant une note exhaustive des écarts constatés, assortis d'un avis sur les suites à donner. Il tient à jour un tableau des écarts tout au long de l'opération. Il rédigera les comptes rendus de réunion coordonnera les autres participants de conception (bureau de contrôle, OPC, CSPS, etc...).

Il s'assurera que les délais définis dans le cadre du MPGP à cette phase sont respectés, alertera la maîtrise d'ouvrage déléguée en cas de non-respect et lui proposera des mesures adaptées à mettre en place.

Il poursuivra sa mission concernant la conduite du changement (cf. article 1) et présentera les différents éléments d'études aux services.

Il poursuivra également sa mission concernant l'économie circulaire. Il échangera notamment avec le groupement MGP pour optimiser le taux d'intégration du réemploi dans le projet. Il coordonnera les échanges avec la maîtrise d'œuvre, le bureau de contrôle technique, les assurances et la maîtrise d'ouvrage déléguée pour sécuriser l'intégration du réemploi.

2.2.3 Durant la phase PROJET

Le conducteur d'opération sera chargé du suivi de l'établissement du PROJET. Il vérifiera notamment que le PROJET respecte toutes les dispositions du programme et rédigera, le cas échéant une note exhaustive des écarts constatés, assortis d'un avis sur les suites à donner. Il rédigera les comptes rendus de réunion et coordonnera les autres participants de conception (bureau de contrôle, OPC, CSPS, etc...).

Il s'assurera que les délais définis dans le cadre du MPGP à cette phase sont respectés, alertera la maîtrise d'ouvrage déléguée en cas de non-respect et lui proposera des mesures adaptées à mettre en place.

Il poursuivra ses missions concernant la conduite du changement (cf. article 1) et l'économie circulaire.

2.2.4 Durant la phase de travaux

D'une manière générale, l'AMO conducteur d'opération est l'intermédiaire entre le titulaire du MPGP, les différents intervenants (OPC, bureau de contrôle, CSPS, ...) et la maîtrise d'ouvrage.

Il participe aux réunions de chantier et vérifie tout au long de l'opération que les travaux réalisés sont conformes au projet du concepteur, respecte les exigences du programme, et sont compatibles avec les objectifs de performances. Il alerte, le cas échéant, sur tout risque de dérapage calendaire, financier ou d'écart au programme en informe officiellement, après avis de l'AMO juridique et du maître d'ouvrage, le titulaire du MPGP.

En lien avec l'OPC, l'AMO devra :

- Préparer le démarrage des travaux
- Suivre le calendrier de l'opération et les travaux
- S'assurer de la conformité des travaux avec les études de conception

Il s'assurera que l'ensemble des missions du MPGP sont respectés, alertera la maîtrise d'ouvrage déléguée en cas de non-respect et lui proposera des mesures adaptées à mettre en place.

2.2.4.1 Accompagnement concernant l'économie circulaire

Concernant l'économie circulaire, le conducteur d'opération mettra en lien les entreprises et les fournisseurs ou preneurs de matériaux de réemploi, en coordination avec la maîtrise d'œuvre, l'interlocuteur du groupement chargé de l'OPC (ordonnancement, coordination et pilotage du chantier), le bureau de contrôle et les assurances. Il suivra également la bonne application sur chantier des préconisations relatives à la gestion des déchets, et en établira la traçabilité et la comparaison des résultats par rapport à l'objectif.

2.2.5 Durant la phase de réception des travaux

Durant cette phase, l'AMO conducteur d'opération devra assurer les missions suivantes :

- Vérifier la conformité des ouvrages réalisés avec les documents contractuels et les exigences réglementaires ou relevant des autorisations administratives
- Assister le maître d'ouvrage lors des opérations préalables à la réception ainsi qu'à la réception
- Vérifier que le procès-verbal des opérations préalables à la réception (OPR) et les propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre identifiée au sein du groupement titulaire du MPGP ont été établis correctement et ne comportent pas de lacune manifeste ;
- Transmettre au maître d'ouvrage le procès-verbal des opérations préalables à la réception établi par l'équipe de maîtrise d'œuvre, assorti d'un avis sur l'opportunité de prononcer la réception dans les conditions proposées
- Rédiger et proposer au maître d'ouvrage la décision de réception en y adjoignant, s'il le juge nécessaire, des réserves complémentaires, en particulier : production des documents fournis après réception, anomalies non répertoriées par l'équipe de maîtrise d'œuvre, fourniture des procès-verbaux d'essais ou des épreuves prévues au marché de travaux.
- Assister le maître d'ouvrage lors des opérations préalables aux levées de réserves

- Vérifier que le procès-verbal des opérations préalables aux levées de réserves et les propositions complémentaires du maître d'œuvre ont été établies correctement dans leur forme et ne comportent pas de lacune manifeste.
- Rédiger et proposer au maître d'ouvrage la décision de levée des réserves.
- Collecter auprès du groupement et du bureau de contrôle, tous documents requis pour un bon fonctionnement de l'ouvrage (procès-verbaux d'essais, autorisation d'ouverture, manuels d'entretien et de fonctionnement, etc...)

2.2.6 Etablissement du Dossier technique (DOE et DIUO)

L'AMO conducteur d'opération devra obtenir, vérifier et transmettre au maître d'ouvrage, sur support informatique, les documents constituant le dossier technique de l'ouvrage (DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés et DIUO : Dossier d'Intervention Ulérieure sur les Ouvrages).

Il devra s'assurer que le DOE est conforme à la réalité de l'exécution et à la définition du contenu prévue en annexe du MPGP.

L'AMO transmettra les plans de recollement des différents réseaux.

2.2.7 Remise des ouvrages aux utilisateurs

Dans le cadre de la remise des ouvrages aux utilisateurs, l'AMO organisera trois séances de formation au profit d'agents représentant les utilisateurs (représentants du CHSCT, le cas échéant de la commission de sécurité, exploitants, agents d'entretien en régie, autres représentants du personnel...).

Cette formation a pour objectif d'assurer une continuité entre le groupement et les utilisateurs.

L'accent est mis sur les installations de chauffage-ventilation-climatisation, les installations de sécurité incendie et de désenfumage, les installations électriques, les ascenseurs et monte-charge, la connaissance des réseaux enterrés ou non, l'entretien des couvertures, etc.

Le support de formation fait l'objet d'une validation préalable par le représentant du maître de l'ouvrage. A l'issue de la formation, ce support fait l'objet d'une transmission à l'ensemble des participants.

2.2.8 Levées des réserves et garantie de parfait achèvement

Les missions de conduite d'opération perdureront postérieurement à l'achèvement des travaux.

Économie circulaire

L'AMO conducteur d'opération saisira, dans un délai d'un mois après la réception du chantier, le formulaire de récolement relatif aux produits, équipements, matériaux et déchets sur la plateforme PEMD du CSTB.

Durant la phase de levée des réserves

L'AMO conducteur d'opération devra s'assurer de la levée des réserves :

- Relance éventuelle du groupement
- Suivi des levées de réserves y compris visites sur site autant que de besoin
- Proposition au maître d'ouvrage de mise en œuvre de mesures coercitives en cas de défaillance du groupement en matière de levée des réserves

Durant la période de parfait achèvement

L'AMO conducteur d'opération s'assurera de la notification au groupement des désordres relevés durant cette période et proposera au maître d'ouvrage toutes actions appropriées afin d'obtenir leur reprise.

Il assurera le suivi des expertises amiables et judiciaires éventuelles et participera aux éventuelles expertises amiables, judiciaires ou d'assurance qui pourraient intervenir pendant la période de parfait achèvement.

Il programmera une visite à J-30 avant la fin de la garantie de parfait achèvement. Le cas échéant, il proposera au maître d'ouvrage une prolongation de la période de garantie de parfait achèvement si toutes les réserves émises lors de la réception et durant la période de garantie n'ont pas été levées.

La mission de l'AMO conducteur d'opération (concernant les tranches ferme et optionnelle n°1) s'achèvera à la fin de la période de parfait achèvement, y compris si celle-ci est prolongée.

2.3 Tranche optionnelle n°2 : suivi des performances durant 3 ans après la réception

L'AMO conducteur d'opération s'assurera que l'ouvrage respecte les objectifs de consommation énergétique, d'émission de gaz à effet de serre, et les préconisations pour améliorer la biodiversité sur le site, conformément aux objectifs définis dans le MGP.

Pour cela, en collaboration avec le titulaire du MPGP, il établira les tableaux de bord nécessaires au contrôle et au suivi des objectifs performanciels et les soumettra pour validation au maître d'ouvrage. Dans le cas où il serait constaté une dérive, l'AMO alertera le maître d'ouvrage et analysera les informations recueillies afin de proposer des solutions correctives au maître d'ouvrage.