



LUDI - CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE COMPRENANT 97 LOGEMENTS A LA ROCHELLE (17000)

MARCHE DE SERVICES N°25005 (PROCEDURE ADAPTEE)

CAHIER DES CHARGES

Prestations de services d'assurances construction concernant la souscription d'une assurance « **Dommages-Ouvrages** » et d'une assurance « **Constructeur Non Réalisateur** » dans le cadre de l'opération de la construction d'une résidence étudiante (LUDI) comprenant 97 logements à La Rochelle (17000).

Pouvoir adjudicateur agissant en qualité de maître d'ouvrage :

Madame la Directrice Générale

CROUS de Poitiers – CS 80629 - 15, rue Guillaume VII Le Troubadour

86 022 Poitiers cedex

Table des matières

Article 1 - POUVOIR ADJUDICATEUR – ASSURES.....	3
1.1 Pouvoir adjudicateur	3
1.2 Assuré	3
Article 2 – PRESENTATION DE L'OPERATION	3
2.1 Mode de réalisation des travaux.....	3
2.2 Lieu d'implantation	3
2.3 Descriptif de l'ouvrage construit (type d'ouvrage)	3
2.4 Caractéristiques de l'ouvrage.....	4
2.5 Nature du terrain.....	4
2.6 Consistance des travaux.....	5
2.7 Travaux de technique courante	7
2.8 Travaux de technique non courante	7
2.9 Ouvrages de « caractère exceptionnel »	7
2.10 Ouvrages relevant de la réglementation parasismique	7
2.11 Etude de sol	8
2.12 Architecte	8
2.13 Maîtrise d'œuvre.....	8
2.14 Contrôle technique.....	8
2.15 Durée des travaux	8
2.16 Coût prévisionnel des travaux.....	9
Article 3 – MODE DE DEVOLUTION DES MARCHES ASSURANCES.....	9
Article 4 – CONTENU DES GARANTIES	9
4.1 Garantie « Dommages-Ouvrage »	9
4.2 Garantie « Constructeur Non Réalisateur (CNR) »	11
Article 5 – VARIANTES FACULTATIVES	12
Article 6 – DISPOSITIONS GENERALES	12
6.1 Modalités de gestion du contrat et des sinistres	12
6.2 Paiement des primes	12
6.3 Documents de régularisation	12

Article 1 - POUVOIR ADJUDICATEUR – ASSURES

1.1 Pouvoir adjudicateur

Madame la Directrice Générale

CROUS de Poitiers – CS 80629 - 15, rue Guillaume VII Le Troubadour

86 022 Poitiers cedex

En sa qualité de maître d'ouvrage

1.2 Assuré

Au titre de la **Domage-Ouvrage** : Le maître d'ouvrage

Au titre de la **CNR** : Le maître d'ouvrage

Article 2 – PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération concerne l'ouvrage dont les caractéristiques principales du programme sont ci-après définies.

L'opération de travaux a pour objet la construction d'une résidence étudiante (LUDI) comprenant 97 logements étudiants à La Rochelle (17000) , ainsi qu'un logement de fonction (portant le total à 98 logements).

LOT UNIQUE – DOMMAGES OUVRAGE / CNR

2.1 Mode de réalisation des travaux

Les travaux seront réalisés en corps d'état séparés dont la nature est indiquée ci-après :

Lot n°1 : Terrassement - VRD

Lot n°2 : Gros Oeuvre

Lot n°3 : Etanchéité / Couverture

Lot n°4 : Bardage

Lot n°5 : Menuiseries extérieures

Lot n°6 : Cloisons sèches / Faux plafonds

Lot n°7 : Menuiseries intérieures

Lot n°8 : Carrelage - Faïence

Lot n°9 : Revêtements de sols souples

Lot n°10 : Peinture

Lot n°11 : Signalétique

Lot n°12 : Mobilier

Lot n°13 : Serrurerie - Métallerie

Lot n°14 : Plomberie Sanitaire – Chauffage - VMC

Lot n°15 : Salles de Bain Préfabriquées

Lot n°16 : Courant fort et courant faible

Lot n°17 : Ascenseur

Lot n°18 : Photovoltaïque

Lot n°19 : Espaces verts et mobilier extérieur

2.2 Lieu d'implantation

Lieu d'exécution : 158 Rue de Coureilles – 17000 LA ROCHELLE

2.3 Descriptif de l'ouvrage construit (type d'ouvrage)

Le projet consiste en la construction d'une résidence étudiante comprenant 97 logements étudiants à La Rochelle (17000), ainsi qu'un logement de fonction (portant le total à 98 logements).

2.4 Caractéristiques de l'ouvrage

Nombre de bâtiments :

	Bâtiment Neuf
Désignation du bâtiment	Construction d'une résidence étudiante comprenant 98 logements à la Rochelle.
Dimensions en plan	Voir dossier PLANS
Surface de SHON	2817 M ²
Nombre d'étages sur RDC	5
Nombre de niveaux en sous-sols	0

2.5 Nature du terrain

	OUI	NON
RISQUES LIES A L'EAU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risque d'inondation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
En cas de risque d'inondation, le dispositif constructif mis en place pour le sous-sol assure-t-il une protection totale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Présence d'eau dans le sol (remontée de nappe, eau de circulation...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Présence d'un PPRI sur la zone du projet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NATURE DU SOL D'ASSISE		
Sol naturel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terrain consolidé avec remblai récent	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terrain consolidé avec remblai ancien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terrain à consolider (si oui préciser la technique	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
DIVERS		
Dénivelé du terrain supérieur à 30 %	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Talus supérieur à 5 mètres de haut	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.6 Consistance des travaux

A titre indicatif et indépendamment du dossier technique qui est remis au candidat et qui seul fait foi, la consistance des travaux est sommairement indiquée ci-après :

Type de travaux	OUI	NON
DIVERS		
Usage d'explosifs	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Démolitions	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mise en place de palplanches, batardeaux, ...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mise en place de pompages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Réalisation de piscines	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
FONDATIONS		
Superficielle	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Confortement de sol (si oui préciser la méthode)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Reprise en sous-œuvre	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Puits	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pieux (forés / battus)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parois (moulées / berlinoises)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mur de soutènement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Autres fondations spéciales (si oui préciser)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Cuvelage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAVAUX DE MACONNERIE		
Béton banché	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Béton armé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Matériaux pleins	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Matériaux creux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Autres matériaux (si oui préciser)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PLANCHERS		
Prédalles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A nervures	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Coffrages métalliques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Type de travaux	OUI	NON
Dalles pleines	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dalles préfabriquées	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dalles alvéolaires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Portée maxi en mètres		
POUTRES		
Acier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Béton	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bois	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Portée maxi en mètres		
OUVRAGES DE FACADE		
Porteuses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Légères	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Façades rideaux ou façades panneaux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CHARPENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bois	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Métallique	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Système d'étanchéité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revêtement extérieur film mince	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
COUVERTURE (suite)		
Naturelle (tuiles, ardoises, ...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Panneaux rigides type amiante-ciment	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Complexe d'étanchéité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bac acier avec étanchéité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Panneaux photovoltaïques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Complexe d'étanchéité avec cellules photovoltaïques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MENUISERIES EXTERIEURES		
Bois	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Métal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Type de travaux	OUI	NON
PVC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MENUISERIES INTERIEURES		
Bois	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Métal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TRAITEMENT DE L'AMIANTE EN PLACE		
Par retrait	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Par confinement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.7 Travaux de technique courante

Il s'agit des travaux prévus, à la date du début de leur exécution, avec des matériaux ou des procédés :

- soit traditionnels ou normalisés et conformes aux règles en vigueur, c'est-à-dire aux Normes Françaises homologuées, aux règles de calcul et "Cahiers des charges D.T.U." (Documents Techniques Unifiés), et aux Cahiers des Charges et/ou aux Règles Professionnelles établies par les organismes professionnels et acceptées par la Fédération Française des Assurances (F.F.A.) ou tout autre organisme qui lui serait substitué ;
- soit non traditionnels, sous condition qu'ils aient fait l'objet d'un "Avis technique de la Commission ministérielle" et que les travaux répondent aux conditions, prescriptions et limites découlant de la décision d'Acceptation des Risques prise par la Fédération Française des Assurances (F.F.A.) ou tout autre organisme qui lui serait substitué.

Toutefois, en cas de signature d'un marché antérieurement à la création ou à la modification d'une Norme, D.T.U., Cahier des Charges et/ou Règle Professionnelle, ou en cas de création, modification ou retrait de décision d'acceptation des risques, la garantie restera acquise dès lors qu'il ne se sera pas écoulé un délai supérieur à six mois entre la date de la modification et celle du début des travaux concernés.

2.8 Travaux de technique non courante

Les travaux ne font pas appel à des techniques non courantes.

2.9 Ouvrages de « caractère exceptionnel »

Les ouvrages ne sont pas considérés comme des ouvrages de "caractère exceptionnel".

2.10 Ouvrages relevant de la réglementation parasismique

Les ouvrages relèvent de la réglementation parasismique.

Ils seront réalisés dans le respect des textes législatifs et réglementaires et des règles et des normes techniques spécifiques les concernant.

2.11 Etude de sol

Une étude de sol a été réalisée par une Société spécialisée : OUI.

Compétence Géotechnique Sud Ouest – ZAC des Groix – 8, Impasse des Petits Fossés

F – 17120 COZES

☒ G1 PGC

☒ G2 ☒ AVP ☒ PRO ☐ DCE/ACT

☐ G3 ☐ G4 ☐ G5

2.12 Architecte

La maîtrise d'œuvre est assurée par le groupement formé par l'Agence LCR Architectes (Monsieur Bruno Douinaud) (mandataire) - BETOM (BET ingénierie) – CAP TERRE (BET environnement) et APUC (Paysagiste)

Titulaire des missions ESQ, AVP, PRO - DCE, ACT, VISA, EXE1, DET, AOR.

2.13 Maîtrise d'œuvre

L'opération est soumise à la loi MOP : OUI

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue est constituée par :

Nom(s) du (des) Maître(s) d'œuvre	Missions (selon Loi MOP ou non)
Agence LCR Architectes	Architecte mandataire

Noms des BET, Ingénieurs-Conseils	Nature des Etudes
BETOM	BET Fluides / structure
CAP TERRE	BET Environnement / thermique
APUC	BET paysagiste

2.14 Contrôle technique

Une convention de contrôle technique a été conclue : OUI

Si OUI, avec le contrôleur suivant :

Nom : QUALICONSULT – 6, avenue Eric Tabarly – CS 60009 – 17187 PERIGNY

Mission : L, LE, S, SH, AV, CONSUEL, HYsh, Hand + Att HAND, PHh, PS, PV

2.15 Durée des travaux

Le planning des travaux objet de l'opération à garantir est le suivant :

- Déclaration d'ouverture de chantier ou du premier OS : Janvier 2025
- Démarrage des travaux : Février 2025
- Fin prévisionnelle des travaux : Juillet 2026

2.16 Coût prévisionnel des travaux

Le montant prévisionnel de réalisation de l'ouvrage (y compris honoraires de maîtrise d'œuvre, BET divers, contrôleur technique,) se décomposant comme suit :

Nature des prestations	Montant prévisionnel
	€/HT
Honoraires de MOE (Architectes, BET,PAYSAGISTE)	615 015.60 € HT
Honoraires OPC	41 195.00 € HT
Honoraires de contrôle technique	12 660.00 € HT
Honoraires d'études / Investigations géotechniques / Diagnostic sols	7 577.00 € HT
Travaux tous corps d'état (incluants les avenants déjà régularisés)	5 069 031,78 € HT
Total	5 745 479,38 € HT

Article 3 – MODE DE DEVOLUTION DES MARCHES ASSURANCES

Le marché qui sera conclu à l'issue de la consultation est alloti : NON

Le marché qui sera conclu à la suite de la procédure engagée aura pour objet la souscription de la couverture d'assurance suivante : **Assurances Dommages-ouvrage + CNR**

Article 4 – CONTENU DES GARANTIES

Les garanties légales « Dommages-Ouvrage » et « Responsabilité Civile Décennale » correspondent à des clauses types régies par le Code des Assurances.

L'assureur fournira les conditions générales reprenant lesdites clauses types.

D'une manière générale, les clauses particulières du présent document prévaudront pour tout ce qu'elles ont de contraire et/ou de plus favorables au bénéfice de l'assuré sur les Conditions Générales ou Conventions Spéciales de l'Assureur.

4.1 Garantie « Dommages-Ouvrage »

Les garanties seront conformes à la réglementation et telles que reprises dans les Conditions Générales du Contrat.

Outre la garantie décennale légale, l'Assureur devra également s'engager sur la couverture des garanties complémentaires ci-après définies.

L'assurance s'applique à l'ensemble des travaux de l'opération faisant l'objet d'une obligation d'assurance et notamment aux dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 **reprises par l'article L 243-1-1 du Code des Assurances.**

DEFINITION ET POINT DE DEPART DES GARANTIES

Garantie décennale légale :

OBJET DE LA GARANTIE :

Cette garantie couvre, pendant **10 ans à compter de la réception des travaux**, le préfinancement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, les fabricants et les importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code Civil et notamment qui :

- Compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction
- Affectant les dits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement les rendent impropres à leur destination.
- Affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert au sens de l'article 1792-2 du code civil

Les travaux de réparation des dommages comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage, éventuellement nécessaires.

De plus, la garantie est acquise :

- Avant réception :

Lorsqu'après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations.

- Après réception :

Lorsque, avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté, dans le délai fixé au marché ou par le maître d'ouvrage délégué, ses obligations contractuelles.

MONTANT DE LA GARANTIE DECENNALE LEGALE :

- Pour les autres ouvrages :

La garantie est limitée au montant du coût total de construction HT déclaré au titre du présent contrat.

Le coût total de la construction déclaré s'entend de celui résultant du montant définitif des dépenses de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction, toutes révisions, honoraires et, s'il y a lieu, travaux supplémentaires compris. Ce coût intègre la valeur de reconstruction des existants totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles au sens du II de l'article L 243-1-1 du Code des Assurances. En aucun cas, ce coût ne peut toutefois comprendre les primes ou bonifications accordées par le maître d'ouvrage délégué au titre d'une exécution plus rapide que celle prévue contractuellement, ni se trouver amputé des pénalités pour retard infligées à l'entrepreneur responsable d'un dépassement des délais contractuels d'exécution.

Garanties complémentaires :

- Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement

Cette garantie couvre, pendant **2 ans à compter de la réception des travaux** la réparation des **dommages matériels** (c'est-à-dire toute détérioration ou destruction d'un équipement qui a préalablement rempli sa fonction) et entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil lorsque lesdits dommages rendent les éléments d'équipements inaptes à remplir les fonctions qui leur sont dévolues.

POINT DE DEPART ET DUREE DE LA GARANTIE

Depuis la date de réception des travaux et pendant une période de 10 ans.

- Dommages en répercussion

La garantie s'applique aux dommages de nature décennale subis par les ouvrages réalisés et assurés, lorsqu'ils ont pour origine des désordres de même nature survenus aux existants dans le délai de dix (10) ans à compter de la réception de ces derniers.

MONTANTS ET LIMITE DES GARANTIES COMPLEMENTAIRES

Les garanties sont accordées à concurrence des montants épuisables pour la durée des garanties, tels que définis à l'acte d'engagement.

La garantie pourra être reconstituée après sinistre à la demande de l'assuré ou de toute autre personne ayant un intérêt à la conservation de la construction.

4.2 Garantie « Constructeur Non Réalisateur (CNR) »

L'objet de la présente garantie est de couvrir les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Décennale de l'Assuré en rapport avec son activité de Constructeur Non Réalisateur définie ci-après et qui pourrait être retenue pour les dommages matériels à la construction sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du Code Civil.

Garantie décennale légale :

LES ASSURES :

Est considéré comme Constructeur Non Réalisateur toute personne physique ou morale ayant la qualité de Maître d'Ouvrage délégué et / ou agissant en sa qualité et qui est réputé Constructeur en application des dispositions des articles 1792-1 2^{ème} et 3^{ème} alinéas, 1646-1 et 1831-1 du Code Civil.

La garantie sera étendue également aux missions engageant la responsabilité de Mandataire de l'Assuré telle que visée à l'article 1991 du Code Civil pour autant que les désordres soient de même nature que ceux définis aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil et surviennent pendant la période de garantie décennale.

MONTANT DE LA GARANTIE DECENNALE LEGALE :

- Pour les autres ouvrages :

La garantie est limitée au montant du coût total de construction HT déclaré au titre du présent contrat.

Le coût total de la construction déclaré s'entend de celui résultant du montant définitif des dépenses de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction, toutes révisions, honoraires et, s'il y a lieu, travaux supplémentaires compris.

Ce coût intègre la valeur de reconstruction des existants totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles au sens du II de l'article L 243-1-1 du Code des Assurances. En aucun cas, ce coût ne peut toutefois comprendre les primes ou bonifications accordées par le maître d'ouvrage délégué au titre d'une exécution plus rapide que celle prévue contractuellement, ni se trouver amputé des pénalités pour retard infligées à l'entrepreneur responsable d'un dépassement des délais contractuels d'exécution.

Garanties complémentaires :

- Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement

Cette garantie couvre, pendant **2 ans à compter de la réception des travaux**, la réparation des **dommages matériels** (c'est-à-dire toute détérioration ou destruction d'un équipement qui a préalablement rempli sa fonction) et entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil lorsque lesdits dommages rendent les éléments d'équipements inaptes à remplir les fonctions qui leur sont dévolues.

MONTANTS ET LIMITE DES GARANTIES COMPLEMENTAIRES

Les garanties sont accordées à concurrence des montants épuisables pour la durée des garanties, tels que définis à l'acte d'engagement.

La garantie pourra être reconstituée après sinistre à la demande de l'assuré ou de toute autre personne ayant un intérêt à la conservation de la construction.

Article 5 – VARIANTES FACULTATIVES

Les variantes facultatives ne sont pas autorisées.

Article 6 – DISPOSITIONS GENERALES

6.1 Modalités de gestion du contrat et des sinistres

L'Assureur donnera toutes informations utiles quant à la gestion ultérieure du contrat à lui confier ainsi que sur la gestion des sinistres autres que ceux concernant la garantie décennale légale.

6.2 Paiement des primes

L'AE et le CCAP définissent les modalités d'établissement et de paiement des primes

6.3 Documents de régularisation

Concomitamment avec l'émission de la prime définitive, l'Assureur adressera au pouvoir adjudicateur l'ensemble des documents définitifs de chaque police.