

## Marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation intérieure de deux résidences étudiantes du CROUS située à ANGERS (49000)

Cité universitaire Bourgonnier : 19 rue Lainé Laroche  
Résidence universitaire la Madeleine : 21 rue Lainé Laroche

Marché n°26PAT03

Marché en procédure Adapté  
(en application de l'article R2123-4 du décret n°2018-1075 du 03 décembre 2018  
portant partie réglementaire du Code de la commande publique.)

### CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (Crous) de Nantes Pays de la Loire

2 bd Guy Mollet BP 52213  
44322 NANTES cedex 3  
Point de Contact : Service achats  
Tel : 02.40.37.13.31  
Courriel : [immobilier@crous-nantes.fr](mailto:immobilier@crous-nantes.fr)

Représentant du pouvoir adjudicateur : Madame Nathalie BOURSIER, Directrice générale  
du Crous de Nantes Pays de la Loire

Tél. : 02.40.37.13.30  
Fax : 02.40.37.13.00

Site internet : <http://www.crous-nantes.fr>

Profil acheteur : <https://www.marches-publics.gouv.fr>

Principales activités : hébergement, restauration et aides financières aux étudiants.

## Table des matières

.....	1
<b>1. ETUDES DE DIAGNOSTIC ET D'AVANT-PROJET SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJECTIFS .....	3
1.2. TRAVAUX A EFFECTUER .....	3
1.3. DOCUMENTS A PRODUIRE.....	4
<b>2. ETUDES D'AVANT-PROJET DEFINITIF ET DE PROJET.....</b>	<b>4</b>
2.1. OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER.....	4
2.2. DOCUMENTS A PRODUIRE.....	5
<b>3. ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE POUR LA PASSATION DU OU DES CONTRATS DE TRAVAUX.....</b>	<b>5</b>
3.1. OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER.....	5
3.2. PRESTATIONS A FOURNIR .....	6
<b>4. ETUDES D'EXECUTION .....</b>	<b>6</b>
OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER.....	6
<b>5. DIRECTION DE L'EXECUTION DES CONTRATS TRAVAUX.....</b>	<b>6</b>
5.1. OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER.....	6
5.2. PRESTATIONS A FOURNIR .....	7
<b>6. ASSISTANCE LORS DES OPERATIONS DE RECEPTION ET PENDANT LA PERIODE DE GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT .....</b>	<b>8</b>
6.1. OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER.....	8
6.2. PRESTATIONS A FOURNIR .....	8
<b>7. OPC : ORDONNANCEMENT, COORDINATION ET PILOTAGE DU CHANTIER.....</b>	<b>8</b>

## **Préambule :**

Le présent CCTP a pour objet de préciser le contenu des éléments composant la mission de Maîtrise d'œuvre et les modalités techniques d'exécution de ces éléments.

# **1. ETUDES DE DIAGNOSTIC ET D'AVANT-PROJET SOMMAIRE**

## **1.1. OBJECTIFS**

Les études de DIAGNOSTIC et d'AVANT-PROJET SOMMAIRE qui permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération ont pour objet :

- D'établir un état des lieux ;
- De fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;
- De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation des bâtiments ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées ;
- D'indiquer des durées prévisionnelles de réalisation.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants. Si des documents complémentaires sont nécessaires à la réalisation des études et des documents de consultations des marchés de travaux, ils seront à produire par le maître d'œuvre (exemple : plan réseaux/fluide, plan généraux). Il est à rappeler que le maître d'œuvre reste responsable de la réalisation des études et missions objet du présent marché.

La mission DIAGNOSTIC devra intégrer la **mission de Maitrise d'usage (AMU)**. Cette étude devra mettre en évidence les usages réels, les besoins et les attentes des usagers (étudiants, personnels, équipe de gestion) avant tout choix technique ou architectural.

## **1.2. TRAVAUX A EFFECTUER**

Etablir le diagnostic (technique, fonctionnel, mobilier) complet du site et faire un constat général de l'ensemble des résidences et de leur environnement, d'identifier les désordres et les problématiques fonctionnelles dans le but de définir les solutions techniques de remise en état des produits à mettre en œuvre et d'améliorer les aménagements existants. Les solutions et améliorations seront listés et leur coût estimé dans un panel de prestations proposé par le maître d'œuvre.

Concernant la **mission de maîtrise d'usage (AMU)** le diagnostic devra proposer une lecture d'usage du bâti existant, croisant les perceptions des usagers avec les caractéristiques spatiales et techniques des lieux (typologie des logements, accessibilité, orientation, organisation des espaces communs, qualité des ambiances). Cette lecture permettra d'évaluer l'adéquation entre les espaces actuels et les usages observés, en soulignant les atouts à préserver, les incohérences fonctionnelles et les leviers d'amélioration.

Le maître d'œuvre pour asseoir son diagnostic procédera à la visite d'au moins 25% des logements et de l'ensemble des espaces communs des résidences.

- Il s'occupera d'organiser ses visites (prises de rendez-vous avec les étudiants). Il pourra s'appuyer des équipes du CROUS présent sur place.
- Les coordonnées des étudiants seront fournies au maître d'œuvre.
- Un représentant du Crous Nantes Pays de la Loire sera présent si nécessaire.

### **1.3. DOCUMENTS A PRODUIRE**

- Note explicative (architecture d'intérieur, mobilier, particularité technique et environnemental, qualification des espaces privatifs et des espaces communs et identification des évolutions éventuelles par rapport au programme initial...);
- Note complémentaire propre à la **mission AMU** comprenant des recommandations concrètes et hiérarchisées sur les possibilités d'aménagement ou de requalification des espaces, les améliorations possibles en matière de confort, de convivialité et de qualité de vie ainsi que des orientations générales pour le futur projet (modularité, entretien, sécurité, durabilité);
- Programme de travaux, faisabilité et estimation globale;
- Durée prévisionnelle de réalisation;
- Proposer à minima 2 scénarii pour le traitement des espaces communs (accueil, salle de convivialité, salle de travail, cuisine...) et des espaces privatifs. Les propositions devront présenter aux moins deux variantes de finitions (choix du mobilier, choix des matériaux, coloris...). Ces propositions devront être étudiées en amont avec les équipes sur site et la direction immobilière du CROUS. Dans la mesure où les deux premiers scénarios ne correspondraient pas aux besoins du CROUS, un troisième scénario pourra être étudié.
- Réaliser l'ensemble des comptes-rendus de réunions.

## **2. ETUDES D'AVANT-PROJET DEFINITIF ET DE PROJET**

### **2.1. OBJECTIFS et travaux a effectuer**

Les études d'Avant-Projet Définitif ont pour objet :

- D'arrêter en plans, coupes et perspectives intérieures, les dimensions de l'ouvrage ainsi que leurs différents aspects;
- De définir les matériaux;
- De permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance;
- D'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée par corps d'état et par type de travaux (espaces communs : cuisine, hall d'accueil, salle de convivialité... / espaces privatifs);
- De permettre la fixation du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le marché public de maîtrise d'œuvre.

Les études de PROJET ont pour objet :

- De préciser par des plans, coupes, élévations et perspectives intérieures, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre

- De déterminer l'implantation, et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;
- De préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et réseaux existants ;
- D'établir un coût prévisionnel des travaux décomposé par corps d'état et par type de travaux (espaces communs : cuisine, hall d'accueil, salle de convivialité... / espaces privés) ; sur la base d'un avant-métré ;
- De permettre au maître d'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage et d'estimer les coûts de son exploitation ;
- De déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

## **2.2. DOCUMENTS A PRODUIRE**

Dans le cadre de l'élément de mission projet de conception, les travaux à effectuer sont les suivants :

- Identification précises des évolutions éventuelles par rapport au programme initial et à la phase DIAG/APS,
- Descriptif des travaux précis et estimation du coût par lot,
- Calendrier de réalisation
- Production d'un tableau d'analyse et de synthèse pour la présence d'amiante utilisable pour les entreprises lors de la phase DCE et réalisation. La maîtrise d'ouvrage aura la responsabilité de fournir à la maîtrise d'œuvre les diagnostics par logements. Toutefois la stratégie d'échantillonnage pourra être abordé avec la maîtrise d'ouvrage et le diagnostiqueur. Pour ce faire, le maître d'œuvre pourra être mobilisé pour une ou plusieurs réunions de travail avec l'ensemble des parties prenantes. Dans le cas où des prélèvements complémentaires seront effectués durant la consultation et avant le démarrage des travaux, la maîtrise d'œuvre devra mettre à jour l'ensemble des documents avant l'exécution des travaux.
- Visuel des parties communes (dont les cuisines), et des parties privées.
- L'établissement des dossiers et les consultations nécessaires à l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable ou à toute autres démarches administratives ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction par les services concernés.
- Le dossier de modification de l'ERP dans le cadre de la réfection du Système de Sécurité Incendie (SSI) et toutes les pièces inhérentes à la bonne instruction du dossier par les services compétents (exemple : Cahier des charges fonctionnel du SSI, plan de zones, tableau de corrélation...) Ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction par les services concernés.
- Réaliser l'ensemble des comptes-rendus de réunions.

## **3. ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE POUR LA PASSATION DU OU DES CONTRATS DE TRAVAUX**

### **3.1. OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER**

L'Assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des Marchés publics de Travaux sur la base des études qu'il a approuvées a pour objet :

- De préparer la consultation des opérateurs économiques chargés des travaux, en fonction du mode de passation des marchés publics ;

- De préparer la sélection des candidatures et de les examiner ;
- D'analyser les offres et, le cas échéant, les variantes ;
- De réaliser et de fournir à la maîtrise d'ouvrage les éléments à transmettre lors des éventuelles négociations de marché,
- De préparer les mises au point permettant la conclusion des marchés publics par le maître d'ouvrage.

### **3.2. PRESTATIONS A FOURNIR**

Le maître d'œuvre doit :

- Réaliser l'intégralité des pièces techniques nécessaires à la consultation des entreprises (quantitatif estimatif, croquis et détails d'exécution). Tous les plans nécessaires à la bonne compréhension du projet devront être fournis. A minima il sera demandé les plans du hall d'entrée avec l'espace « accueil » parfaitement représenté, les plans des logements dont les salles de bain et des cuisines communes. Ce dernier élément doit permettre d'identifier si le futur aménagement proposé correspond au futur usage des étudiants et du personnel sur site ;
- Transmettre le planning prévisionnel d'exécution des travaux (planning général et détail par tâche au logement) ;
- Rédiger un cahier des clauses techniques particulières ;
- Analyser les offres des entreprises et rédiger un rapport d'analyse conformément au modèle fourni par le Crous Nantes Pays de la Loire.

## **4. ETUDES D'EXECUTION**

### **OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER**

Les études d'Exécution permettent la réalisation de l'ouvrage. Elles ont pour objet, pour l'ensemble de l'ouvrage ou pour les seuls marchés publics concernés :

- D'établir tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier ainsi que les plans de synthèse correspondants (ex : plans de détails cuisines et salles de bain, ...) ;
- D'établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par marché public ;
- D'effectuer la mise en cohérence technique des documents fournis par les opérateurs économiques chargés des travaux lorsque les documents pour l'exécution des ouvrages sont établis pour partie par la maîtrise d'œuvre et pour partie par ces opérateurs.

Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les opérateurs économiques chargés des travaux, le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'ils ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son VISA.

## **5. DIRECTION DE L'EXECUTION DES CONTRATS TRAVAUX**

### **5.1. OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER**

La Direction de l'Exécution des marchés publics de Travaux a pour objet :

- De s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées ;
- De s'assurer que les documents qui doivent être produits par les opérateurs économiques chargés des travaux, ainsi que l'exécution des travaux sont conformes aux clauses de leur marché public ;
- D'établir tous procès-verbaux nécessaires à l'exécution du marché public de travaux, de procéder aux constats contradictoires et d'organiser et de diriger les réunions de chantier ;
- De vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par les opérateurs économiques chargés des travaux, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final et d'établir le décompte général ;
- D'assister le maître d'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux.
- D'organiser et mettre en place les états des lieux de l'intégralité des logements avant intervention par les entreprises. La maîtrise d'ouvrage devra transmettre au maître d'œuvre les coordonnées de chacun des étudiants. Ce dernier se chargera de la prise de rendez-vous directement avec les étudiants. Les équipes sur site pourront toutefois être associées pour faciliter certaines interventions.

## **5.2. PRESTATIONS A FOURNIR**

Le maître d'œuvre assure la direction et l'organisation des travaux jusqu'à la réception et assiste le maître d'ouvrage à la réception des travaux et pendant l'année de garantie de parfait achèvement.

Dans cette phase chantier, le maître d'œuvre procédera notamment à :

- L'organisation et la direction de la réunion de préparation de chantier préalable au lancement des travaux ;
- L'établissement ou la synthèse du planning de travaux,
- Aux différents visas nécessaires à l'avancement des travaux (mise en œuvre, matériaux, teintes, plan d'exécutions...) ;
- L'organisation des rendez-vous de chantier hebdomadaire ou bi hebdomadaire selon l'avancement des prestations ;
- La prise de rendez-vous auprès des étudiants pour organiser et assurer les états des lieux avant travaux, le suivi régulier des avancements de travaux et les opérations préalables à la réception des travaux réalisés ;
- Le suivi des quitus de réalisation et leur recensement ;
- La réalisation et la diffusion des comptes rendus de chantier aux intervenants ;
- Aux Visas des situations de travaux proposées mensuellement par l'entreprise en charge des travaux et établissement du Décompte Général Définitif ;
- La vérification des avenants de travaux proposés selon besoin à l'avancement du chantier ;
- La réalisation d'un tableau de suivi de la balance budgétaire en cours de chantier si nécessaire ;
- L'établissement d'un tableau récapitulatif amiante par logement à remettre aux entreprises réalisant les travaux avant toute intervention.

## **6. ASSISTANCE LORS DES OPERATIONS DE RECEPTION ET PENDANT LA PERIODE DE GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

### **6.1. OBJECTIFS ET TRAVAUX A EFFECTUER**

L'Assistance apportée au maître d'ouvrage lors des Opérations de Réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet :

- D'organiser les opérations préalables à la réception des travaux avec les entreprises mais également avec les locataires ;
- D'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;
- De procéder à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage ;
- De constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à leur exploitation.

### **6.2. PRESTATIONS A FOURNIR**

- Réalisation des procès-verbaux de réception des ouvrages ou prestation exécutés ;
- Réaliser la visite de parfait achèvement ;
- Traiter, organiser et coordonner les interventions des entreprises dans le cadre de la garantie de parfait achèvement ;
- Produire, mettre à jour et transmettre un tableau récapitulatif, par lot, de ces interventions à la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la fin de la GPA.

## **7. OPC : ORDONNANCEMENT, COORDINATION ET PILOTAGE DU CHANTIER**

L'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier ont respectivement pour objet :

- D'analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, de déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique par des documents graphiques ;
- D'harmoniser dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux à travers le planning d'exécution. Ce planning doit indiquer : les détails d'études et de préparation du chantier, les dates d'approvisionnement de matériaux pour chaque lots (exemple : menuiseries, portes de distribution, revêtements de sols, faïence...), les temps de tâches et de réalisation par corps d'état, par logement et par bâtiment, les dates de visite avant travaux, de livraison et de réception des ouvrages ; Ce planning sera mis à jour mensuellement pendant toute la durée du chantier si nécessaire.
- Au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans le ou les contrats de travaux, de mettre en application les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination.
- **Au sein même du groupement, la mission OPC** pourra être assurée soit par l'architecte, soit par le BE thermique/Fluide ou toute autre bureau d'études spécialisé en OPC.



