

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES POUR LA RENOVATION DES FACADES, DU SYSTEME DE VMC ET DU CHAUFFAGE DU BATIMENT DE L'UNION IMMOBILIERE DES ORGANISMES DE SECURITE SOCIALE D'INDRE ET LOIRE

1 - DEFINITION DES BESOINS

Présentation du contexte :

La construction de l'immeuble date de 1975. Elle regroupe les administrations du Conseil Général et de la Direction des Services Fiscaux (DGFIP) ainsi que les Organismes de Sécurité Sociale d'Indre et Loire.

L'ensemble bâti, mitoyen, dispose d'une surface de 23653.63 m² Surface Hors d'œuvre Brute.

Le bâtiment est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 10 étages en superstructure.

L'effectif est d'environ 850 agents.

Le bâtiment est classé ERP 5e catégorie de Type W pour l'accueil du public et Code du travail pour les bureaux.

Le bâtiment est implanté en plein cœur de la ville de Tours, dans un tissu urbain dense. De plus, il est situé dans le champ de visibilité de la gare de Tours, inscrite au titre des monuments historiques, susceptible d'en affecter son aspect.

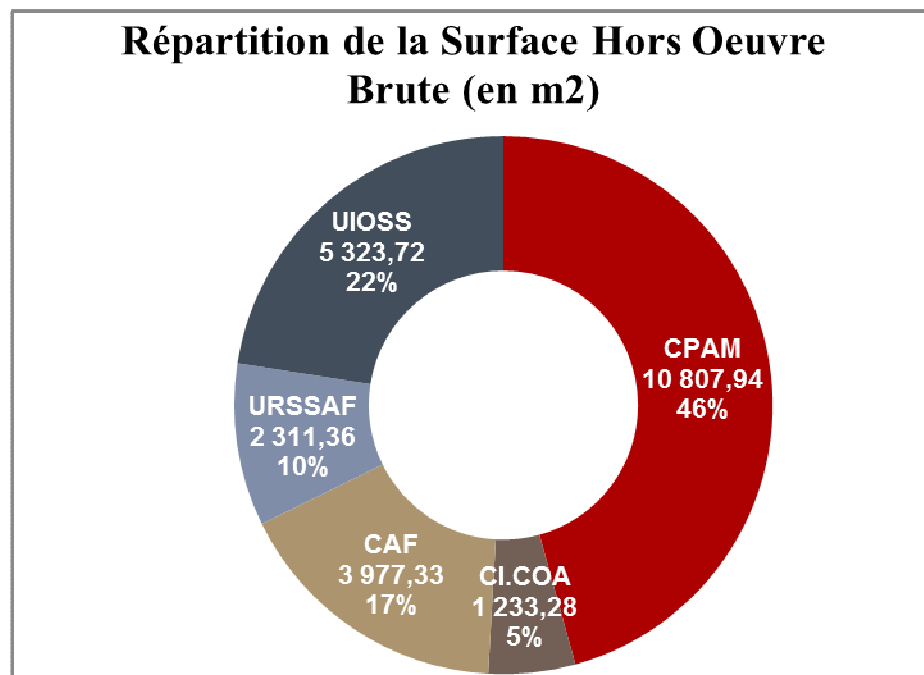
L'immeuble est construit autour d'un noyau central regroupant les distributions horizontales et verticales : couloirs, escaliers et ascenseurs.

Les façades sont constituées d'éléments préfabriqués en béton dans lesquels des ensembles menuisés composés de fenêtres battantes en simple vitrage et d'allèges et meneaux en aluminium.

Les organes de production de chaleur sont situés dans les édicules de terrasses au 10^{ème} étage et les centrales de traitement d'air sont quant à elles réparties entre le sous-sol et le 10^{ème} étage

L'immeuble est occupé par la CPAM, la CAF, l'URSSAF et le CICOA.

La CPAM loue une partie de ces surfaces à l'ELSM et à la CARSAT.



Plusieurs travaux de rénovation de grande ampleur ont déjà eu lieu sur le site afin d'améliorer le confort des occupants, et d'optimiser les dépenses énergétiques liées à l'âge de celui-ci, Notamment :

- La réfection des toitures du site en 2017
- Relamping des bureaux et des circulations lors des travaux de rénovation des bureaux. Ces travaux ont été réalisés par les organismes et par l'UIOSS lors de projets de réaménagements, 65% des surfaces ayant été traitées à ce jour.
- Modernisation des programmeurs de la GTC (pilotage du chauffage) pour 50% de la surface totale.

Présentation du projet Immobilier

La construction du bâtiment datant de 25 ans, la qualité des matériaux utilisés lors de la construction ne permet plus de garantir aux usagers un confort thermique acceptable pour travailler dans de bonnes conditions.

La rénovation énergétique de cet ensemble immobilier, dont la conception avant-gardiste de l'époque n'est plus en corrélation avec les critères environnementaux actuels, est une condition sine qua none pour parvenir à atteindre entre autres les objectifs de réduction de gaz à effets de serre.

Le bâti présente des inconvénients majeurs, bien connus de ses occupants et gestionnaires :

- Consommations énergétiques de chauffage (et de rafraîchissement le cas échéant) importantes du fait d'un principe constructif déperditif et truffé de ponts thermiques. On pense notamment à l'absence d'isolant thermique sur les allèges maçonnées pour l'ensemble du bâtiment (réseau de chauffage visible à la caméra thermique au niveau des allèges).
- Confort hivernal et estival médiocre :
 - o Sensation de parois froides (ponts thermiques, profilés de menuiseries sans rupture de pont thermique, joints défailants, vent qui pénètre entre les ouvrants et les dormants)
 - o Infiltrations d'air extérieur parasite par les façades, pour lesquelles la proportion d'éléments menuisés est majoritaire, ces éléments étant par nature moins étanches à l'air que des parois opaques maçonnées ou à ossature avec traitement de la barrière d'étanchéité à l'air.
 - o Stores extérieurs cassés et irremplaçable, ne permettant plus d'apporter la protection nécessaire à la lutte contre les rayonnements lumineux.

La rénovation énergétique du bâtiment permettra donc d'agir sur tous ces leviers simultanément avec :

- L'amélioration des performances thermiques par le remplacement des menuiseries et l'isolation des parois opaques dont les performances seront meilleures que celles de l'existant.
- La diminution des ponts thermiques
- L'amélioration de la production de chauffage.
- L'amélioration du confort d'été.

Le développement durable fera partie intégrante du projet, en ce qui concerne son volet tant environnemental que social. Il trouvera à se concrétiser par différents moyens :

- En tenant compte des actions environnementales et sociétales proposées par les professionnels qui auront vocation à intervenir dans le projet. Un critère de sélection sera dédié pour avantager les offres de candidats qui partagent l'enjeu de la protection de notre environnement (aussi bien dans la sélection des matériaux que dans leur méthodologie de travail) ainsi que de l'insertion sociale par l'activité économique ;
- En ayant pris dès les études d'avant-projet de l'objectif de réduction de la consommation énergétique du site dans le choix :
 - o Des installations de génie climatique, pour améliorer la ventilation d'air et le confort chaud/froid à moindre coût,
 - o De l'isolation thermique et acoustique des murs intérieurs et côté façades,
 - o En exigeant, en phase de travaux, un « chantier vert ».

L'enveloppe financière prévue au Plan National Immobilier (PNI) s'élève à 9 177 028 €
TOUTES DEPENSES COMPRISES

L'enveloppe se décompose comme suit :

	total HT	total TTC
total travaux	7 169 961,00 €	8 603 953,20 €
MOE	299 630,00 €	359 556,00 €
CT	19 464,00 €	23 356,80 €
SPS	35 500,00 €	42 600,00 €
OPC	105 767,00 €	126 920,40 €
AMO Amiante	17 200,00 €	20 640,00 €
TOTAL OPERATION	7 647 522,00 €	9 177 026,40 €

2 - PLACE DU MARCHÉ DANS UN PROGRAMME OU UNE OPERATION

Dans le cadre de l'opération Immobilière envisagée, il est soumis à la CCMOSS, en séance du 23 juin 2025 :

Le Dossier de Consultation des Entreprises.

Ce nouveau Marché se rapporte à la rénovation des façades, du système de VMC et du chauffage du bâtiment de l'Union Immobilière des Organismes de la Sécurité Sociale d'Indre et Loire.

L'UIOSS a la qualité de Maître d'Ouvrage et passera, pour son propre compte, les marchés et contrats qui seront nécessaires à la réalisation du projet.

3 - DEFINITION DE L'OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché de travaux a pour objet la réalisation de l'opération de travaux relative à la rénovation des façades, du système de VMC et du chauffage de l'Union Immobilières des organismes de Sécurité Sociale sis 36 Rue Edouard Vaillant 37 035 TOURS Cedex 09.

Cette opération de travaux comporte :

- ♦ Le remplacement des menuiseries extérieures (y compris le désamiantage)
- ♦ Le remplacement des stores extérieurs
- ♦ La rénovation des façades avec un complément d'isolation
- ♦ La reprise partielle intérieure au droit des menuiseries
- ♦ Les travaux CVC à savoir la fourniture et pose de CTA double flux au niveau du RDC UIOSS ; R+1 ;R+2 ;R+3 ;R+4 ;R+7
- ♦ La dépose de la chaudière existante
- ♦ La fourniture et pose de chaudière
- ♦ La création d'une nouvelle distribution de chaud
- ♦ La reprise partielle intérieure au droit des menuiseries extérieures

Le marché est passé conformément à l'arrêté du 19 juillet 2018 portant réglementation sur les marchés publics des organismes de sécurité sociale et aux dispositions du code de la commande publique : Procédure formalisée (Articles L 2124-2, R 2124-2, R 2161-2 à 5).

La présente opération de travaux est allotie en lots séparés dans les conditions suivantes

Lot n°	Intitulé du lot
1	ECHAFFAUDAGE
2	DESAMIANAGE
3	MENUISERIES EXTERIEURES
4	NETTOYAGE FACADES
5	MENUISERIES INTERIEURES - PLATRERIE
6	ETANCHEITE
7	CHAUFFAGE – VENTILATION – PLOMBERIE - SANITAIRES

Chaque lot séparé constitue un contrat à part entière faisant l'objet d'un acte d'engagement distinct engageant respectivement chacun des cocontractants envers le pouvoir adjudicateur

Le marché débute à la notification du marché et se termine à la fin du délai de garantie de parfait achèvement. L'objectif est **un délai global d'exécution de : 30 mois.**

Les intervenants à l'acte de construire sont :

- Maître d'œuvre : ATEREA Agence Ouest
- OPC : PYRAMIDES
- Contrôleur Technique : APAVE
- CSPS : APAVE

Ses missions se termineront au terme de la garantie de parfait achèvement.

4 – CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

A la réception du relevé de décisions suite à la séance du 19 octobre 2020, les recommandations de la CCMOSS seront intégrées dans les pièces constitutives du Marché avant sa publication.

ACTION	DATE
Publication de l'avis de Marche + mise en ligne DCE	Juillet 2025
Date Limite de réception des offres	Fin Août 2025
Analyse des offres	Fin septembre 2025
Attribution du marché	Fin octobre 2025
Notification et signature du Marché	Fin novembre 2025

En application de l'article R 2132-7 du code de la commande publique, les candidats doivent télécharger le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) dans son intégralité et de répondre via le site dont l'adresse internet est <https://meoss.achatpublic.com>

5 – PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Les candidatures seront jugées en fonction des capacités professionnelles, techniques et financières indiquées par les candidats.

Avant de procéder à l'analyse des candidatures, si le pouvoir adjudicateur constate que des pièces dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, il peut demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier dans un délai identique pour tous ; ce délai ne saurait être supérieur à 10 jours.

Au regard des documents demandés, les candidats ne disposant pas des capacités techniques, financières et professionnelles suffisantes, ne verront pas leur offre analysée.

Les offres seront classées au regard de l'application des critères et sous-critères énoncés ci-dessous dans leur ordre de priorité décroissante :

Critère 1 : Valeur technique de l'offre

Critère 2 : Proposition financière

Le classement de la proposition la plus intéressante, tel que défini lors du jugement des offres ne pourra être modifié lors de la mise au point du marché.

La méthode d'évaluation sera simple, pour chaque critère, un niveau de point sera attribué en fonction du niveau de critère du candidat.

- 1 point si le critère est jugé suffisant
- 0 point si le critère est jugé insuffisant

Après évaluation des critères, il sera fait la somme des notes obtenues :

- Total de 2 point : l'offre sera jugée recevable
- Total de 0 ou 1 point, l'offre sera jugée irrecevable.

Seules les offres dont la candidature est jugée recevable seront analysées.

Le candidat ne devra pas être frappé d'un des cas d'interdiction de soumissionner visés aux articles 45 et 48 (cas facultatifs) de l'Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015.

Si l'un des cas se vérifiait, la candidature serait déclarée irrecevable et le candidat serait éliminé.

Afin de classer les candidatures jugées recevables, il est prévu dans le règlement de consultation différents critères de sélection

Critère n°1	Valeur technique décomposée de la manière suivante	60%
	Sous-critère n° 1 : Qualité des matériaux et matériels	20%
	Sous-critère n° 2 : Organisation	10%
	Sous-critère n° 3 : Qualité personnel d'encadrement	10%
	Sous-critère n°4 : Maîtrise et optimisation du planning	15%
	Sous-critère n°5 : Démarche environnementale	5%
Critère n°2	Proposition financière	40 %

Chaque critère et sous critère sera noté selon la grille suivante :

Appréciation	Note sur 5
Si la réponse dans le dossier de candidature est bonne au regard du cahier des charges	5
Si la réponse dans le dossier de candidature est moyenne au regard du cahier des charges	3
Si la réponse dans le dossier de candidature est insuffisante au regard du cahier des charges	1
Si la réponse dans le dossier de candidature n'est pas satisfaisante au regard du cahier des charges	0
Si le dossier de candidature ne fournit aucun renseignement	0

La note ainsi obtenue devra être ensuite pondérée conformément au Règlement de la Consultation.

A l'issue de l'analyse, un classement final des candidatures sera établi. Les dossiers les mieux notés seront invités à présenter leur offre.

Analyse des offres :

L'offre retenue sera celle qui aura obtenu la meilleure note totale, en application des critères de sélection suivants :

Critère technique décomposé comme suit, pondéré à 60% :

- **20 % : Qualité des matériaux et matériels**
Fourniture des fiches techniques des matériaux et matériels prévus en précisant à chaque fois le modèle et le type.
- **10 % : Organisation : études EXE, conduite de chantier, gestion administrative**
Fourniture d'une présentation de l'organisation prévue pour le chantier sur les aspects (études EXE, conduite de chantier, gestion administrative)
Si l'entreprise prévoit de recourir à la sous traitance elle doit fournir pour chaque sous-traitant la nature des travaux sous-traités, le montant sous-traités et le nom des entreprises.
- **10 % : Qualité du personnel d'encadrement de chantier**
Fourniture des CV des personnes prévues pour le chantier précisant leur formation et les chantiers réalisés
- **10 % : Maîtrise et optimisation du planning**
L'entreprise devra fournir un planning détaillé de son intervention et un engagement sur la maîtrise de celui-ci.
L'optimisation de la durée du planning sera également appréciée
- **5 % : Démarche environnementale de l'entreprise**
L'entreprise devra fournir une présentation de sa démarche environnementale

Critère financier pondéré à 40% :

Apprécié en fonction du prix global et forfaitaire renseigné dans l'acte d'engagement et son DPGF.

Interdiction de modifier les lignes

Les quantités sont de la responsabilité de l'entreprise

La méthode de notation envisagée sera la suivante :

Chaque prix sera noté sur 10. Au prix le moins cher sera attribué la note de 10.

Aux autres prix sera attribuée une note proratisée, selon la formule suivante :

$$\text{Note} / 10 = 10 \times (\text{Prix le moins cher} / \text{Prix de l'offre})$$

La note sera ensuite pondérée à 40%.

6 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Pièces contractuelles :

Parmi les pièces contractuelles du marché, il sera fait application du Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de Prestations Intellectuelles (CCAG PI), dans sa version arrêtée le 16 septembre 2009.

Ce document est adapté aux marchés comportant une part importante de services faisant appel à des activités de l'esprit comme des prestations d'étude, de conseil, d'expertise ou de maîtrise d'oeuvre.

Le Cahier de Clauses Administratives Particulières du Marché dérogera à certaines de ses dispositions pour les raisons suivantes :

Articles du CCAG-PI auxquels il est dérogé	Articles du contrat dans lesquels sont introduites ces dérogations
4.1	2
14.3	7.1
26.4.2	7.2
22.3	7.2
14.1	7.1, 7.4, 7.5, 8
15	14
25	24
34.5	27
36.1	27.3
9.2	31
17	31
Articles du CCAG-TRAVAUX auxquels il est dérogé	Articles du contrat par lesquels sont introduites ces dérogations
50.1.2	8.4

Modalités financières :

Forme et contenu des prix

Les prix exprimés en euros sont globaux et forfaitaires, à considérer comme définitifs et révisables. Ils sont réputés complets, en ce sens qu'ils comprennent tous les frais, charges, taxes et dépenses qui résultent de l'exécution des prestations.

Plus précisément, le forfait de rémunération du Maître d'oeuvre sera établi initialement de manière provisoire, en tenant compte des éléments portés à la connaissance du titulaire lors de l'attribution du marché. Le coût prévisionnel définitif des travaux devra être arrêté à la fin de la réalisation de l'élément de mission APD. Cela permettra d'acter par avenant le forfait de rémunération du maître d'oeuvre devenu définitif.

Révision des prix :

Il est retenu l'indice de révision suivant : ING Index ingénierie. L'indice a été choisi en tenant compte du type de prestations rendues dans le cadre du marché.

Les modalités spécifiques de révision sont détaillées dans le CCAP (art. 6.4).

Avance :

L'avance sera accordée si les conditions de versement fixées par les articles 110 du Décret et 11.1 du CCAG PI sont réunies, sauf renonciation expresse dans l'Acte d'engagement. L'avance ne sera pas supérieure à 5 %. Aucune garantie ne sera exigée pour le versement de l'avance.

Modalités Particulières d'exécution :

Réception :

La réception des ouvrages pourra se faire de manière partielle. Elle pourrait ainsi intervenir à l'achèvement des travaux par phase et/ou par étage au fur et à mesure de l'achèvement des travaux, à condition de correspondre à un ouvrage ayant sa propre fonctionnalité et autonomie.

Pénalités :

Dans l'article 14 du CCAG PI applicable, il est prévu des « pénalités pour retard » sans autre précision, par application d'une formule.

Au regard des prestations attendues, des pénalités sont différenciées pour tenir compte de plusieurs types de retard imputable : retard d'exécution de prestations, retard dans la remise de livrables, retard à une réunion de travail, etc. Cette différenciation permet de retenir un mode de calcul spécifique et plus adapté à chaque pénalité, et ce en fonction du degré de gravité qu'un retard considéré pourrait impacter sur la bonne marche du projet.

A titre dérogatoire, il n'est pas fait application de la formule de calcul proposée par le CCAG PI pour deux raisons :

- Après simulation, le montant des pénalités serait souvent dérisoire et a fortiori non dissuasif,
- Une formule de calcul n'est pas aussi explicite qu'un forfait.

Il a donc été retenu, quelle que soit la pénalité, un forfait.

Parmi les pénalités pour retard, voici les plus significatives que prévoit le marché de maîtrise d'oeuvre : le retard dans la remise des livrables, le retard d'exécution de prestations, le retard dans le remplacement d'un des profils exigés au sein de l'équipe en cours de marché, le retard dans la vérification du projet de décompte final de l'entrepreneur, le retard à une réunion de chantier ou à toutes autres réunions de travail indispensables.

Outre les pénalités pour retard, le marché de Maîtrise d'oeuvre organise une pénalité spécifique tenant aux engagements propres au maître d'oeuvre : la pénalité pour dépassement du seuil de tolérance.

Il est précisé qu'en cours d'exécution, l'opportunité d'appliquer des pénalités sera appréciée au cas par cas et, le cas échéant, elles seront mises en oeuvre en tout ou partie. Cela se fera à la lumière de l'article 1231-5 du Code civil relatif à la clause pénale et du pouvoir du juge de la réviser.

Propriété intellectuelle :

L'option B est retenue. Ainsi, il sera cédé, de plein droit et à titre exclusif, l'ensemble des droits patrimoniaux portant sur la version finale des documents de toute nature et sur tous supports qui seront produits. Cela vaudra pour la durée des droits patrimoniaux telle qu'elle ressort des dispositions légales en vigueur, et pour les domaines d'exploitation et sur le territoire directement ou indirectement liés aux activités de la CPAM. Pour ce faire, les livrables devront a minima être remis sous un format exploitable.

Néanmoins, le Titulaire conservera ses droits moraux sur ces documents, comme lui reconnaît l'article L. 121-1 du Code de propriété intellectuelle. Cela comprend le droit au respect de son nom, de sa qualité et de son oeuvre. Ce droit est attaché à sa personne. Il est perpétuel, inaliénable et imprescriptible. A la mort de l'auteur, il sera transmis à ses héritiers.

7 – ANNEXES

En complément de la note de présentation, il est joint :

- Le Programme technique et ses annexes
- Le CCAG prestation intellectuelles 2009
- Le règlement de consultation
- Le CCAP et ses annexes
- L'acte d'engagement ATTRI 1
- Le cadre de décomposition forfaitaire
- L'acte spécial ATTRI 2
- Le rétro planning prévisionnel
- L'engagement de confidentialité