



Centre Régional des
Œuvres
Universitaires et
Scolaires
De Reims

14b, allée des
Landais
CS40046
51726 REIMS Cedex

Service des Achats et
Marchés publics

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

Procédure n°2026/9

Objet : Programmation et assistance technique au maître d'ouvrage
pour la construction de la résidence Taittinger

Date et heure limite de remise des offres

mardi 26 mai 2026 avant 12 heures 00

Table des matières

ARTICLE 1 - PRESENTATION DU POUVOIR ADJUDICATEUR	3
ARTICLE 2 - OBJET DU MARCHE	3
ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DU MARCHE	3
3.1. Procédure de passation du marché	3
3.2. Variantes	3
3.3. Allotissement	3
3.4. Forme du marché	4
3.5. Prestations supplémentaires éventuelles	4
3.6. Durée du marché	4
3.7. Prestations en diminution, supplémentaires ou modificatives	5
3.8. Lieu d'exécution	5
3.9. Développement durable	5
ARTICLE 4 – CONTEXTE ET CONSTISTANCE DE LA CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE UNIVERSITAIRE TAITTINGER	5
4.1. Contexte	5
4.2. Consistance de l'opération : Construction de la résidence universitaire Taittinger	5
4.3. Procédure retenue	6
4.4. Réglementation environnementale applicable à la construction	6
4.5. Démarche BIM	6
4.6. Financement	6
ARTICLE 5 – DESCRIPTIONS GLOBALE DES MISSIONS ATTENDUES DE L'ASSISTANT TECHNIQUE AU MAITRE D'OUVRAGE	7
5.1. Missions de la tranche ferme : définition du projet – élaboration du programme, assistance au maître d'ouvrage pour le choix d'un concepteur / réalisateur, suivi de projet en phase réalisation pour la première phase de travaux (mission d'ATMO)	7
5.1.1. Définition du projet – élaboration du programme.	7
5.1.2. Assistance au maître d'ouvrage pour le choix d'un concepteur / réalisateur.	7
5.2. Missions de la tranche optionnelle n°1 : suivi de projet en phase réalisation (mission d'ATMO)	7
5.3. Missions de la tranche n°2 : Vérification en phase études / réalisation de la bonne tenue des objectifs de l'entreprise pour atteinte du label NF Habitat	8
5.4. Missions de la tranche n°3 : Vérification en phase études / réalisation de la bonne tenue des objectifs de l'entreprise pour atteinte du label NF Habitat HQE	8
5.5. Missions relevant des prestations supplémentaires éventuelles	9
ARTICLE 6 – ROLE DE L'ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO)	9
ARTICLE 7– DELAIS D'EXECUTION ET INTERVENANTS	11
ARTICLE 8 – DESCRIPTION DETAILLEE DES MISSIONS	11
8.1. Rédaction du programme	11
8.2. Assistance à la constitution du DCE pour désignation du concepteur / réalisateur	11
8.3. Analyse des candidatures et des offres de maîtrise d'œuvre	12
8.4. Assistance à la mise au point du marché de conception réalisation	12
8.5. Suivi de projet en phase réalisation (mission d'ATMO)	12
8.6. Stade d'avant-projet détaillé (APD)	13
8.7. Stade Projet (PRO)	13
8.8. Phase d'exécution des travaux	13
8.9. PSE n°1 Marchés connexes	14
8.10. PSE n°2 Dommage ouvrage	14
8.11. PSE n°3 (Tranche Ferme) Définition des lignes directrices du projet pour atteinte du label NF Habitat ou NF Habitat HQE et chiffrage du surcoût associé.	14
Annexe n°1 : Le cahier des charges label Habitat Etudiant ;	14
Annexe n° 2 : Le cahier des charges du label NF Habitat et du label Habitat HQE, accessible à l'adresse suivante: https://www.qualitel.org/professionnels/documentation/referentiels-nf-habitat-hqe/ ;	14
Annexe n°3 : Plan national de rénovation urbain (NPRU) Du Grand Reims ;	14
Annexe n° 3 bis : Plan national de rénovation urbain (NPRU) Du Grand Reims.	14

ARTICLE 1 - PRESENTATION DU POUVOIR ADJUDICATEUR

Présentation de l'acheteur Public :

Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (Crous) de Reims.

Le Crous de Reims est sis, 14 B allée des Landais – CS 40046 – 51726 Reims cedex

Tel. : 03.26.50.59.17 – Siret : 185 102 001 00327

Courriel : achat@crous-reims.fr

Site internet : www.crous-reims.fr

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

Établissement public administratif, le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Reims gère des cafétérias et des restaurants implantés au cœur d'universités, de grandes écoles et d'instituts de l'enseignement supérieur. Sa mission est d'accompagner l'étudiant dans son parcours universitaire et lui permettre de disposer d'une restauration à caractère social.

Représentant du pouvoir adjudicateur :

Monsieur **Raymond CARRASSET**, Directeur général du Crous de Reims.

ARTICLE 2 - OBJET DU MARCHÉ

Le Crous de Reims établit un marché relatif à la réalisation d'une mission de programmation technique et d'assistance technique au maître d'ouvrage dans le cadre d'une opération de construction neuve d'une résidence universitaire qui sera confiée à un concepteur / réalisateur suivant la procédure de conception / réalisation.

Dans le cadre du contrat plan Etat-Région, le CROUS de Reims a obtenu une enveloppe financière dédiée à la construction d'une résidence universitaire à proximité du campus Croix-Rouge. Cette résidence rentre également dans le cadre d'une NPRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain) de ce quartier piloté par les services du Grand Reims.

Dans une volonté de création d'un véritable village dédié à l'étudiant, la Direction de la Vie Etudiante (service des bourses, service social et service culturel) sera implantée en RdC de cette nouvelle construction et une liaison physique devra être réalisée avec le restaurant universitaire localisé à proximité de l'assiette foncière disponible.

La première définition des besoins menée par le service Patrimoine du CROUS de Reims a indiqué une surface approximative de 5 000 à 5 500 m² pour l'ensemble du bâtiment avec un total de 180 logements réparti dans plusieurs îlots en R+3 maximum.

Ce projet est financé dans le cadre du Contrat Plan Etat/Région, d'une subvention CNOUS, des fonds propres de l'établissement et d'un emprunt contracté par l'établissement.

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle affectée à l'opération est estimé à 15 000 000 € TDC (Toutes dépenses confondues).

Les références à la nomenclature européenne (CPV) associées à la présente consultation sont :

- 71541000- 2 Service de gestion de projets de construction
- 71530000-2 Service de conseil en construction

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DU MARCHÉ

3.1. Procédure de passation du marché

Le présent marché est passé selon la procédure formalisée d'appel d'offre ouvert, en application des articles L2124-2 et R2124-2-1 et R. 2161-2 à R. 2161-5 du code de la commande publique.

3.2. Variantes

Les variantes ne sont pas autorisées.

3.3. Allotissement

Le marché est non alloté conformément aux dispositions de l'article L2113-11 du Code de la Commande publique. En effet, la dévolution en lots séparés risque de rendre techniquement difficile et financièrement plus coûteuse

l'exécution des prestations. De plus, la dévolution en lots séparés ne permet au pouvoir adjudicateur d'assurer lui-même les missions d'organisation, de pilotage et de coordination des prestations.

3.4. Forme du marché

Le marché est passé sous la forme d'un marché fractionné à prix forfaitaire, en tranches et en prestations supplémentaires éventuelles dont les détails sont donnés ci-dessous :

Les prestations du présent marché est décomposé en 4 tranches, dont le détail des prestations est stipulé aux chapitres 2 et 3 du cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

- **Tranche ferme** : Définition du projet – élaboration du programme, rédaction des pièces du marché, assistance au maître d'ouvrage au choix du concepteur / réalisateur.
- **Tranche optionnelle n°1** : Suivi de projet en phase de réalisation.
- **Tranche optionnelle n°2** : Vérification en phase études / réalisation de la bonne tenue des objectifs de l'entreprise pour atteinte du label NF Habitat.
- **Tranche optionnelle n°3** : Vérification en phase études / réalisation de la bonne tenue des objectifs de l'entreprise pour atteinte du label NF Habitat HQE.

La tranche optionnelle sera affermie sous réserve que l'exécution de la tranche ferme donne satisfaction au pouvoir adjudicateur et sous réserve d'une disponibilité des financements nécessaires à la réalisation des travaux.

Les détails des 4 tranches sont stipulés aux chapitres 2 et 3 du cahier des clauses techniques particulières (CCTP).

3.5. Prestations supplémentaires éventuelles

Le marché comporte également, des prestations supplémentaires éventuelles (PSE) que le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de retenir ou non lors de l'attribution du marché (tranche ferme). Ces prestations supplémentaires éventuelle sont indiquées comme suit :

- **Prestation supplémentaire éventuelles (PSE) n°1** : Assistance au montage des marchés connexes de contrôle technique et de coordination et protection de la santé (phase d'exécution des travaux) ;
- **Prestation supplémentaire éventuelles (PSE) n°2** : Assistance au montage du contrat d'assurance dommage-ouvrage ;
- **Prestation supplémentaire éventuelles (PSE) n°3** : Définition des lignes directrices du projet pour atteinte du label NF Habitat ou NF Habitat HQE et chiffrage du surcoût associé

3.6. Durée du marché

Le marché prend effet à sa date de notification.

L'exécution des prestations débute à compter de la date figurant sur la notification valant l'ordre de service prescrivant le démarrage de la mission.

La durée globale d'exécution de la tranche ferme est estimée à 9 mois.

La durée globale d'exécution des prestations de la tranche optionnelle n°1 est estimée entre 18 et 24 mois, hors durée de garantie de parfait achèvement du bâtiment construit.

L'exécution de cette tranche débute à compter de la date inscrite sur l'ordre de service prescrivant le démarrage des prestations.

La durée globale d'exécution des prestations de la tranche optionnelle n°2 est fixée entre 18 et 24 mois à compter de la date inscrite sur l'ordre de service prescrivant le démarrage des prestations.

La durée globale d'exécution des prestations de la tranche optionnelle n°3 est fixée entre 18 et 24 mois à compter de la date inscrite sur l'ordre de service prescrivant le démarrage des prestations.

En tout état de cause, en cas d'affermissement des deux tranches optionnelles, le présent marché prend fin à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement de l'ouvrage construit.

Le marché peut être prolongé selon les clauses des articles 13.3 du CCAG- Prestations intellectuelles (CCAG-PI).

3.7. Prestations en diminution, supplémentaires ou modificatives

Préalablement à leur formalisation par voie d'avenant, les modifications des prestations, qu'elles résultent de diminutions, d'augmentations ou de sujétions techniques, ainsi que la fixation de leur prix, sont prescrites par ordre de service, conformément aux articles 23 du CCAG-PI.

3.8. Lieu d'exécution

Les prestations seront exécutées à proximité de la rue Pierre Taittinger et de la rue de Rilly-la-Montagne à Reims. En tout état de cause, le titulaire ne pourra pas se prévaloir au cours de l'exécution du marché, d'une méconnaissance du lieu projet de construction de la future résidence universitaire dénommée « Taittinger », pour justifier un surcoût ou une incapacité de réaliser ses prestations.

3.9. Développement durable

Cette consultation comporte des conditions d'exécution d'une clause d'insertion sociale et environnementale dont le détail est indiqué aux articles 3.9 et 3.10 du CCAP. Le respect de ces dispositions est une condition de la conformité de l'offre.

Chaque titulaire concerné devra mettre en œuvre tous les moyens dont il dispose pour respecter ces objectifs de développement durable dans le cadre de l'exécution des prestations.

ARTICLE 4 – CONTEXTE ET CONSISTANCE DE LA CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE UNIVERSITAIRE TAITTINGER

4.1. Contexte

Cette future construction sera située à proximité immédiate du campus Croix-Rouge. Elle sera également en lien direct avec le restaurant universitaire et le centre culturel ainsi que la résidence des Facultés.

Cette construction rentre également dans le cadre d'un NPRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain) du quartier Croix-Rouge piloté par les services du Grand Reims et regroupant les principaux bailleurs sociaux de la ville de Reims. L'assiette foncière disponible pour cette nouvelle construction est localisée à proximité du restaurant universitaire et centre culturel, propriété du CROUS de Reims, et de la résidence des Facultés dont le CROUS de Reims a la gestion.

4.2. Consistance de l'opération : Construction de la résidence universitaire Taittinger

L'objet de l'opération de construction consiste en :

- Construction d'une résidence universitaire comprenant les prestations suivantes :
 - Construction de 180 studios T1 de 16 à 18m² environ comprenant une salle de bain et une kitchenette.
 - Implantation de locaux administratifs pour la Direction de la Vie Etudiante (bureaux, accueil du public, salles de réunions avec mutualisation pour la résidence) en RdC de la résidence.
 - Création de liaisons physiques de cheminement avec les structures à proximité immédiate de la nouvelle construction en particulier le restaurant universitaire.
 - Aménagement paysager commun avec la résidence des Facultés pour permettre la création d'un lieu de vie extérieur propice à l'épanouissement des usagers, sécurisation de ce dernier par rapport aux personnes extérieures.
 - Création de locaux de convivialité et sportifs dans la nouvelle construction.
 - Volonté de la création d'une résidence de la réussite sur une partie des logements (environ 25 à 30) pouvant être localisés sur un étage :
 - Mission de tutorat en partenariat avec l'URCA et les étudiants référents.
 - Présence de salles de travail dimensionnées pour ce nouvel usage (plusieurs formats de salles de travail). La mutualisation est possible avec les locaux administratifs localisés en RdC.
 - Labellisation interne avec le CNOUS.

Le CROUS de Reims souhaite à minima atteindre le label Habitat Etudiant dont le cahier des charges est présent en annexe.

Le CROUS de Reims souhaite également analyser la possibilité de pouvoir atteindre le label NF Habitat voire le label NF Habitat HQE. L'ensemble de la documentation des référentiels pour l'atteinte de ces objectifs est accessible à l'adresse suivante : <https://www.qualitel.org/professionnels/documentation/referentiels-nf-habitat-hqe/>

Le budget initial défini par le CROUS de Reims à ce stade est de 15 M € TDC.

Le planning initial devra permettre une notification du groupement de conception / réalisation début 2027 pour une mise en service de la résidence en Septembre 2028.

4.3. Procédure retenue

Le projet sera réalisé suivant une procédure de conception-réalisation.

4.4. Règlementation environnementale applicable à la construction

En plus de la contrainte réglementaire de la RE2020, le CROUS de Reims souhaite analyser les possibles améliorations des performances énergétiques de la construction et notamment la possibilité d'anticiper les objectifs de 2028. L'équipe d'ATMO devra analyser le recours à des possibilités d'énergies renouvelables comme le puit canadien ou la récupération des eaux du bâtiment pour retraitement dans d'autres usages.

4.5. Démarche BIM

Le CROUS de Reims souhaite que le projet dévolu sous forme de marché de conception réalisation soit mené suivant une démarche BIM. Le titulaire du marché de conception réalisation devra désigner un BIM Manager chargé de veiller au bon déroulement de chaque phase du projet et de sa réalisation grâce à une maquette numérique. L'ATMO en charge de la phase de réalisation exercera le suivi et le visa de l'exécution en mode BIM. A terme, les dossiers des ouvrages exécutés seront remis sous forme de maquette numérique.

4.6. Financement

Les financements sont les suivants :

- Crédits CPER.
- Subvention du CNOUS.
- Fonds propres de l'établissement.
- Emprunt.

ARTICLE 5 – DESCRIPTIONS GLOBALE DES MISSIONS ATTENDUES DE L'ASSISTANT TECHNIQUE AU MAITRE D'OUVRAGE

Les missions objet du présent marché sont découpées de la manière suivante.

5.1. Missions de la tranche ferme : définition du projet – élaboration du programme, assistance au maître d'ouvrage pour le choix d'un concepteur / réalisateur, suivi de projet en phase réalisation pour la première phase de travaux (mission d'ATMO)

5.1.1. Définition du projet – élaboration du programme.

Le titulaire devra organiser toutes les réunions nécessaires avec les différents services impliqués dans le projet ainsi qu'effectuer toutes les démarches pour recueillir et affiner l'ensemble des informations. Ces services sont les suivants :

- Direction de la Vie Etudiante : service des bourses, service social, service culturel.
- Direction de l'hébergement.
- Direction générale.
- Service des Achats et Marchés.
- Service Patrimoine.

L'élaboration du Programme Technique Détaillé comportera les missions suivantes :

1.	Analyse du contexte, état des lieux, diagnostic territorial amont, autres diagnostics selon les besoins.
2.	Définition des besoins, développement de solutions, concertation avec les services utilisateurs du CROUS, intégration des contraintes d'entretien et de maintenance, budgets d'exploitation et de maintenance.
3.	Mission d'économiste de la construction pour l'évaluation budgétaire de l'opération suivant les trajectoires de la définition des besoins.
4.	Coordination des experts du programme détaillé de l'opération.
5.	Contrôle du dossier d'expertise selon Circulaire n°2015-246 du 19 Août 2015 et guide de la constitution du dossier d'expertise.
6.	Recherche de certifications et labels, commissionnement, évaluation de l'opération.
7.	Programme technique et fonctionnel général et détaillé.

5.1.2. Assistance au maître d'ouvrage pour le choix d'un concepteur / réalisateur.

Le titulaire devra réaliser les missions suivantes :

1.	Rédaction de l'ensemble des pièces constitutives du Dossier de consultation à destination des groupements de conception / réalisation.
2.	Préparation du jury de concours et analyse des candidatures.
3.	Préparation du jury de concours et analyse des offres.

5.2. Missions de la tranche optionnelle n°1 : suivi de projet en phase réalisation (mission d'ATMO)

Le titulaire devra réaliser les missions suivantes :

1.	Suivi des études en phase de conception, y compris montage du dossier de permis de construire.
2.	Contrôle des études d'exécution, visa de toutes les pièces techniques produites en phase travaux.
3.	Assistance lors des opérations de réception, phase de mise en exploitation et de mise en service, projet de fonctionnement, ingénierie de transfert, suivi d'exploitation et des engagements de performance.
4.	Suivi de la garantie de parfait achèvement.

5.3. Missions de la tranche n°2 : Vérification en phase études / réalisation de la bonne tenue des objectifs de l'entreprise pour atteinte du label NF Habitat.

Le label NF habitat est un objectif que le CROUS de Reims souhaite atteindre dans le cadre de la réalisation de ce projet. Le niveau de labellisation (M2 ou M3) sera à définir dans le cadre du Programme Technique Détaillé.

Lors des différentes étapes des études d'avant-projet, le concepteur / réalisateur devra intégrer l'ensemble des éléments nécessaires à l'atteinte de ce label et s'assurer auprès de Cerqual de la compatibilité des dispositions prises. Cela comprend la vérification de la prise en compte et définition des éléments suivants :

- Dispositions d'organisation du professionnel :
 - o Mise en place d'un système de management responsable.
 - o Prise en compte des exigences de la démarche « Plan Qualité Réalisation Performance ».
 - o Prise en compte des exigences d'un chantier à faibles nuisances.
- Exigences techniques
 - o Prise en compte des objectifs de qualité de vie.
 - o Prise en compte des objectifs de respect de l'environnement.
 - o Prise en compte des objectifs de performance économique.

Le contrôle pour la délivrance de la labellisation est effectué à postériori. Le contrôle du respect pendant la phase réalisation de l'ensemble des mesures décrites pendant les phases avant-projet est donc indispensable. A cette fin, l'ATMO prévoira dans sa mission les mesures suivantes (liste non exhaustive) :

- Contrôle du respect des éléments d'usage et d'organisation du projet.
- Contrôle et centralisation informatique de l'ensemble des documents justificatifs nécessaire à la délivrance de la labellisation (gestion des déchets, performance énergétique...)
- Assistance au MOA pour la phase de contrôle et délivrance du label (visite avec organismes et autres dispositions).

5.4. Missions de la tranche n °3 : Vérification en phase études / réalisation de la bonne tenue des objectifs de l'entreprise pour atteinte du label NF Habitat HQE.

Le label NF habitat HQE est une labellisation présentant des objectifs plus ambitieux que le label NF Habitat. Le niveau de labellisation (M1, M2 ou M3) sera à définir dans le cadre du Programme Technique Détaillé.

Lors des différentes étapes des études d'avant-projet, le concepteur / réalisateur devra intégrer l'ensemble des éléments nécessaires à l'atteinte de ce label et s'assurer auprès de Cerqual de la compatibilité des dispositions prises. Cela comprend la vérification de la prise en compte et définition des éléments suivants :

- Dispositions d'organisation du professionnel :
 - o Mise en place d'un système de management responsable.
 - o Prise en compte des exigences de la démarche « Plan Qualité Réalisation Performance ».
 - o Prise en compte des exigences d'un chantier à faibles nuisances.
- Exigences techniques
 - o Prise en compte des objectifs de qualité de vie.
 - o Prise en compte des objectifs de respect de l'environnement.
 - o Prise en compte des objectifs de performance économique.

Le contrôle pour la délivrance de la labellisation est effectué à postériori. Le contrôle du respect pendant la phase réalisation de l'ensemble des mesures décrites pendant les phases avant-projet est donc indispensable. A cette fin, l'ATMO prévoira dans sa mission les mesures suivantes (liste non exhaustive) :

- Contrôle du respect des éléments d'usage et d'organisation du projet.
- Contrôle et centralisation informatique de l'ensemble des documents justificatifs nécessaire à la délivrance de la labellisation (gestion des déchets, performance énergétique...)

- Assistance au MOA pour la phase de contrôle et délivrance du label (visite avec organismes et autres dispositions).

5.5. Missions relevant des prestations supplémentaires éventuelles

La tranche ferme présente des prestations supplémentaires éventuelles (PSE) que le maître d'ouvrage se réserve le droit de retenir ou non. En tout état de cause, le titulaire ne pourra contester la retenue d'une PSE et sera obligé d'exécuter les prestations associées.

Les missions que L'ATMO devra exécuter dans le cadre des PSE sont :

- **PSE n°1 (tranche ferme): Montage des marches connexes :**
 - o Marchés de contrôle technique
 - o Marché de coordination sécurité et protection de la santé
- **PSE n°2 (tranche ferme) : Montage du marché d'assurance en dommage-ouvrage :** marché d'assurance en dommage-ouvrage
- **PSE n°3 (tranche ferme) : Définition des lignes directrices du projet pour atteinte du label NF Habitat ou NF Habitat HQE et chiffrage du surcoût associé.**

ARTICLE 6 – ROLE DE L'ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO)

Le titulaire du présent marché interviendra dans la conception du programme, la rédaction de l'ensemble des pièces constitutives du Dossier de Consultation des Entreprises, le processus de sélection du groupement de concepteurs / réalisateurs, la rédaction des contrats, le suivi des études et du permis de construire, le suivi et le visa des travaux, l'exécution de toutes les clauses du contrat sans exception.

D'une manière générale l'AMO veillera à la stricte application des conditions définies dans le contrat qu'il aura collaboré à mettre en place.

L'AMO travaillera en lien direct avec le service des achats et des marchés publics du Crous de Reims concernant les tâches suivantes, dont l'attribution est répartie comme suit :

Tâches	Attribution
Mise en forme des pièces écrites	AMO
Publication du dossier de consultation des entreprises	Service des marchés publics du Crous
Analyse des candidatures et des offres	AMO et service Patrimoine
Gestion des relations avec les candidats durant la phase de consultation	Gestion commune AMO / service des marchés

La procédure de conception-réalisation suivra les règles de la commande publique en vigueur pour ce qui concerne les marchés globaux ainsi que la politique d'achat définie par le Crous de Reims. L'AMO veillera à la mise en cohérence de l'ensemble des pièces constitutives du dossier de consultation et de leur conformité juridique avec la réglementation en vigueur.

L'assistant au maître d'ouvrage ne décharge pas le concepteur et les entreprises de leurs obligations et responsabilités, dans quelque domaine que ce soit.

Extrait des recommandations de la mission interministérielle pour la qualité de la construction publique (MIQCP), que l'assistant au maître d'ouvrage devra observer :

« La contractualisation d'un marché de conception réalisation incluant la réalisation des travaux avec le groupement est réalisée très tôt sur la base d'un programme fonctionnel et exigeant détaillé, il convient donc d'être en mesure de définir avec précision et durablement ses besoins dans le programme, document de référence tout au long de la conception et de la réalisation de l'ouvrage. Document contractuel de première importance, il est annexé au CCAP, sous peine de risques de litiges tout au long de la phase de réalisation.

Pour chaque caractéristique de performance du bâtiment, le programmiste devra formuler l'exigence de telle sorte qu'elle soit explicite et mesurable sans pour autant confiner le groupement de conception-réalisation à des solutions préétablies ».

Dans ce cadre, l'assistant au maître d'ouvrage devra obligatoirement s'appuyer sur une équipe de bureaux d'étude permettant de définir précisément les besoins du maître d'ouvrage notamment :

- Economiste de la construction.
- Bureau d'étude thermique et acoustique.
- Bureau d'étude CVC.

ARTICLE 7– DELAIS D'EXECUTION ET INTERVENANTS

Les délais d'exécution des prestations sont conditionnés par le délai global de l'opération. Le Programme Technique et Fonctionnel Général et Détaillé devra être remis au plus tard **8 semaines** après notification du titulaire.

Pour l'exécution du présent marché, le titulaire sera en relation avec les intervenants suivants :

- La direction générale du Crous de Reims ;
- Le responsable du service patrimoine du Crous de Reims (Conducteur d'opération) ;
- Le service des achats et des services publics du Crous de Reims ;
- Le service informatique du Crous de Reims ;
- La Direction de l'Hébergement du Crous de Reims et ses équipes ;
- La Direction de la Vie Etudiante et ses équipes ;
- Le service d'urbanisme de la DDT de la Marne et les services d'urbanisme du Grand Reims ;
- Les services du Grand Reims impliqués dans le NPRU ;
- Le contrôleur technique de l'opération (désignation ultérieure) ;
- Le CSPS de l'opération (désignation ultérieure).

ARTICLE 8 – DESCRIPTION DETAILLEE DES MISSIONS

8.1. Rédaction du programme

Au titre des missions d'étude, le CROUS attend du prestataire l'élaboration du programme technique et fonctionnel général et détaillé, l'assistant au maître d'ouvrage devra collecter l'ensemble des informations nécessaires durant les rendez-vous de concertation avec les services concernés, un rendu intermédiaire de présentation générale de l'opération est attendu afin d'affiner les besoins du CROUS de Reims.

Des rendez-vous devront être programmés avec les services du Grand Reims pour s'assurer de la cohérence des travaux et du planning avec les évolutions prévues dans le NPRU.

Des références importantes et nombreuses en résidences universitaires, bureaux administratifs et bâtiments associant les deux fonctions sont attendues et seront valorisés dans le cadre de l'analyse des offres.

La rédaction du Programme technique et fonctionnel général et détaillé devra comporter un chiffrage prévisionnel précis et détaillé de l'opération ainsi qu'un planning détaillé de la consultation et de la réalisation des travaux.

8.2. Assistance à la constitution du DCE pour désignation du concepteur / réalisateur

La mission consiste à rédiger l'ensemble des pièces écrites du dossier de consultation des concepteurs / réalisateurs comprenant le programme détaillé, le récolement de l'ensemble des pièces techniques annexées, ainsi que la rédaction de l'ensemble des pièces administratives :

- 1- Le programme technique et fonctionnel accompagné des fiches descriptives spécifiques par local ;
- 2- Le règlement de la consultation ;
- 3- Le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) ;
- 4- Un cadre de décomposition des prix par prestation et par co-traitant ;
- 5- Un modèle d'acte d'engagement ;

L'équipe d'ATMO devra être composée de spécialiste des règles de la commande publique pour permettre d'assister le service des achats et des marchés publics du Crous de Reims et être en parfaite conformité avec les règles de la commande publique, dont la mise en application relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Une combinaison multi-critères pondérée de choix des offres sera soumise au maître d'ouvrage pour validation avant publication par les services de ce dernier.

La liste exhaustive détaillée des livrables et de leur niveau de rendu est établie par l'AMO afin que chaque candidat soit informé sans ambiguïté du contenu des pièces à fournir à l'appui de son offre de prix (pièces graphiques, pièces écrites, notes de calcul, maquette numérique le cas échéant, fiches techniques et documentations, etc...).

Le CCAP sera conçu et adapté pour traiter toutes les conditions d'exécution du marché relatives aux prestations intellectuelles du marché de maîtrise d'œuvre.

En outre, le titulaire aura à sa charge la rédaction de toutes les pièces nécessaires pour mener à bien l'analyse des offres et des projets, tant sur le plan technique que financier, à titre d'exemple et non exhaustif :

- Le cadre de décomposition des honoraires par mission et par co-traitant ;
- Le cadre de décomposition de l'évaluation chiffrée des travaux par corps d'état.

Enfin, au titre de sa mission d'assistant, le titulaire apportera son expertise en matière juridique sur les pièces administratives du dossier de consultation. Une compétence identifiée sera présentée dans l'équipe de l'AMO. Cette mission d'assistance juridique se prolongera jusqu'au traitement des litiges éventuels au stade de la consultation des concepteurs / réalisateurs et sera étendue jusqu'au terme de la phase d'exécution et d'opérations de réception.

8.3. Analyse des candidatures et des offres de maîtrise d'œuvre

Cette mission comprendra, dans l'ordre :

➤ Après publication de l'appel à candidature

- La rédaction des réponses aux questions écrites posées par les candidats à réception de l'AAPC.
- L'analyse de l'ensemble des dossiers de candidature, capacités et références des candidats, assistance au choix des équipes retenues pour concourir (3 équipes maximum).
- La présentation de l'analyse sous forme de tableau synoptique accompagné d'une ou plusieurs fiches par groupement ;
- La participation au jury et animation de la réunion du jury en tant que rapporteur et présentation du rapport d'analyse des dossiers de candidature ;
- L'assistance à la rédaction du PV du jury relatant le processus de choix des candidats retenus ;

➤ Après envoi du dossier de consultation complet

- La rédaction des réponses aux questions écrites posées par les candidats à réception du dossier de consultation ;
- Le cas échéant, et si cela s'avère nécessaire, la participation à une réunion questions-réponses entre l'organisateur de la consultation et les candidats, avec rédaction du compte rendu de réunion formalisant les réponses apportées ;
- L'organisation et la participation à la visite des groupements autorisés à concourir ;
- L'analyse de l'ensemble des offres des candidats au regard des critères de jugement définis dans le RC. Chaque critère fera l'objet d'une analyse détaillée par l'expert du domaine concerné de l'équipe de l'AMO. La présentation de l'analyse sera faite sous forme de tableau synoptique accompagné d'une ou plusieurs fiches techniques par groupement ;
- L'analyse et la prise en compte des éléments chiffrés du cahier des écarts rédigés par chaque candidat ;
- La participation au jury et animation de la réunion d'audition des candidats en tant que rapporteur ;
- La présentation à la direction générale du Crous de Reims du rapport d'analyse des offres après audition des candidats avec leur classement définitif motivé et justifié ;
- L'assistance à la rédaction du PV du jury relatant le processus de choix du groupement retenu.

8.4. Assistance à la mise au point du marché de conception réalisation

L'analyse des offres et l'audition des candidats portent, entre autres sur les capacités du concepteur / réalisateur notamment :

- A apprécier la problématique du site et apporter une réponse architecturale, fonctionnelle et technique qui satisfasse le maître d'ouvrage ;
- Le respect de l'enveloppe financière et du planning du maître d'ouvrage ;
- L'organisation de l'équipe pluridisciplinaire et les compétences des intervenants présents dans le groupement ;
- Adéquation de la proposition financière avec les missions décrites.

L'analyse qui sera comparative fera apparaître et soulignera tant les qualités que les points faibles de chaque offre. A l'issue de ce processus, l'AMO assistera le maître d'ouvrage pour la mise au point du marché et les éventuelles négociations qui formalisent les éléments retenus lors de l'audition du concepteur / réalisateur.

8.5. Suivi de projet en phase réalisation (mission d'ATMO)

A ce stade, l'AMO est garant de l'adéquation entre le programme et le projet du concepteur / réalisateur lors de la mise au point de l'APS en vue de la constitution du dossier de permis de construire.

Cette mission s'exercera en mode BIM. A ce titre l'AMO devra vérifier à chaque stade les moyens et les dispositions mis en œuvre par le concepteur / réalisateur (convention BIM entre les intervenants, protocoles d'échange, avancement de la maquette) ainsi que par les autres intervenants (contrôleur technique, CSPS).

La mission comprendra une réunion de recadrage du projet retenu avec l'équipe de conception / réalisation pour lancer les études, en confirmant et précisant les grands axes techniques de façon à limiter les risques de dérive.

Une revue de projet technique de la maquette numérique et du dossier APS sera également effectuée comprenant :

- La vérification du respect des prescriptions techniques,
- L'établissement du cahier des écarts qui sera ensuite mis à jour tout au long des études de conception.

Cette prestation se traduit par l'établissement d'un rapport d'analyse et la rédaction du compte rendu de la réunion de recadrage.

La participation à une (des) réunion(s) de présentation des observations pourra être demandée au titulaire. Une réunion avec les services du Grand Reims pourra être demandée au titulaire.

8.6. Stade d'avant-projet détaillé (APD)

La mission consiste en une revue de projet technique du dossier d'avant-projet détaillé (APD) remis par le concepteur / réalisateur comprenant :

- La vérification de la prise en compte des remarques formulées en phase APS ;
- La vérification du respect des prescriptions techniques du programme ;
- La cohérence par rapport au planning contractuel

Elle se traduit par la réalisation d'un rapport d'analyse.

La participation à une (des) réunion(s) de présentation des observations pourra être demandée au titulaire. Une réunion avec les services du Grand Reims pourra être demandée au titulaire.

8.7. Stade Projet (PRO)

La mission consiste en une revue de projet technique du dossier Projet remis par le concepteur / réalisateur comprenant :

- La vérification de la prise en compte des remarques formulées en phase APD ;
- La vérification du respect des prescriptions techniques du programme ;
- L'analyse du planning définitif.

Elle se traduit par la réalisation d'un rapport d'analyse.

La participation à une (des) réunion(s) de présentation des observations pourra être demandée au titulaire. Une réunion avec les services du Grand Reims pourra être demandée au titulaire.

D'une manière générale, un avis sera formulé systématiquement sur toute pièce technique remise par le candidat retenu afin d'assurer la cohérence desdites pièces avec les avis émis précédemment.

8.8. Phase d'exécution des travaux

La mission consiste en la réalisation des tâches suivantes :

- La vérification de la bonne exécution du contrat en phase travaux ;
- Le visa de toutes les phases d'exécution en mode BIM ;
- Le contrôle du respect du planning, vérification des jours d'intempéries, comptabilisation des retards et application des pénalités ;
- La vérification des décomptes mensuels et établissement des états d'acompte ;
- La participation aux opérations préalables à la réception et aide à la prise de décision du maître d'ouvrage concernant celle-ci et les réserves éventuellement à formuler ;
- Le contrôle du dossier des ouvrages exécutés (DOE), du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) remis par le concepteur / réalisateur et du Dossier des Utilisateurs et d'Exploitation Maintenance (DUEM) ;
- L'assistance pour la levée des réserves et la gestion de la période de parfait achèvement ;
- La vérification du projet de décompte final, aide à l'établissement du décompte général, instruction des mémoires de réclamation éventuels, assistance pour la gestion des litiges.
- La participation régulière aux réunions bailleurs sociaux / services du Grand Reims acteurs du NPRU.

8.9. PSE n°1 Marchés connexes

- Assistance pour la préparation du dossier de consultation pour les missions de contrôle technique (en mode BIM)
 - Mise au point des critères d'analyse et de leur pondération
 - Analyse des offres, établissement du rapport d'analyse
- Assistance pour la préparation du dossier de consultation pour la mission de CSPS (en mode BIM)
 - Mise au point des critères d'analyse et de leur pondération
 - Analyse des offres, établissement du rapport d'analyse

8.10. PSE n°2 Dommage ouvrage

- Assistance pour la préparation du dossier de consultation pour un contrat d'assurance de dommage ouvrage.
 - Etablissement du dossier de consultation
 - Mise au point des critères d'analyse et de leur pondération
 - Analyse des offres, établissement du rapport d'analyse

8.11. PSE n°3 (Tranche Ferme) Définition des lignes directrices du projet pour atteinte du label NF Habitat ou NF Habitat HQE et chiffrage du surcoût associé.

La mission consiste en la réalisation des tâches suivantes :

- Rendez-vous avec le référent territorial de l'association Qualitel pour définir les lignes directrices du projet nécessaires pour atteindre le label NF Habitat ou NF Habitat HQE.
- Le chiffrage et la présentation des surcoûts associés à l'atteinte de ces deux objectifs.
- Si un label est choisi, la définition des attendus de ce label dans le cadre de la consultation des groupements de conception / réalisation.

Annexe n°1 : Le cahier des charges label Habitat Etudiant ;

Annexe n° 2 : Le cahier des charges du label NF Habitat et du label Habitat HQE, accessible à l'adresse suivante: <https://www.qualitel.org/professionnels/documentation/referentiels-nf-habitat-hqe/> ;

Annexe n°3 : Plan national de rénovation urbain (NPRU) Du Grand Reims ;

Annexe n° 3 bis : Plan national de rénovation urbain (NPRU) Du Grand Reims.