

Caisse Primaire d'Assurance Maladie
Direction Générale

**MARCHÉ PUBLIC DE
SERVICES**

**MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
RELATIVE AU SUIVI DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DU
FUTUR BATIMENT DE LA CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE
MALADIE DES YVELINES**

**Cahier des clauses techniques particulières
(CCTP)**

Consultation n°

2026.78.3.2.0.007.00.00.00

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE.....	3
2.	OBJET DU CONTRAT.....	3
3.	DESCRIPTION DE LA MISSION.....	4
4.	COMITE DE PILOTAGE ET DE SUIVI	8
5.	QUALITE DES PRESTATIONS.....	9

1. PREAMBULE

Le Schéma Directeur Immobilier Local de la CPAM des Yvelines prévoit le regroupement des équipes du nord du département, actuellement réparties sur 6 sites (Mantes-la-Jolie, Sartrouville, Chanteloup, Les Mureaux et 2 à Poissy), sur un site unique à Poissy.

Dans ce cadre, la CPAM vient de signer une promesse de vente en date du 20 Avril 2026 pour acquérir un nouveau bâtiment en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un immeuble en lot D1 au sein de la ZAC Rouget-De-Lisle. Cet immeuble sera situé le long de l'allée Rouget de Lisle qui longe les voies ferrées face au site industriel de Stellantis. La desserte ferroviaire est assurée par la gare de Poissy, située à environ 500 mètres de l'immeuble.

L'aménagement du lot D1 prévoit un bâtiment de 7 niveaux, du RDC au R+6, d'environ 4 624 m² de Surface De Plancher, 2 niveaux de sous-sol (147 parkings communs aux lots D1 et D2) et un jardin extérieur. Une division en volume est prévue sur le bâtiment : du RDC au R+4 constructions de bureau et du R+5 et R+6 constructions de logements.

La Cpm sera propriétaire des volumes de bureaux, d'une Surface Utile Brute de 3 578m², classée ERP 5ème catégorie mais accessible au public uniquement au RDC. Il disposera de 66 places de stationnements en sous-sol. Il pourra accueillir jusqu'à 500 personnes. Il disposera de 2 certifications environnementales : la certification Haute Qualité Environnementale « Bâtiment Durable » v.4, passeport très performant et le label BiodiverCity. La CPAM est par ailleurs co-propriétaire des espaces communs et notamment du jardin partagé.

Il sera composé comme suit :

- Au RDC, un local accessible au public d'une Surface Utile d'environ 260m², d'un hall d'accueil et d'un local vélo de 58 places
- Du R+1 au R+4, 8 plateaux de bureaux pour une surface utile d'environ 3 206m²
- Au R-1, 26 places de parking
- AU R-2, 40 places de parking

Selon le calendrier prévisionnel fourni par le promoteur, le bâtiment serait livré en fin d'année 2028. Le promoteur a l'obligation de livrer le bâtiment dans les 30 mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique.

2. OBJET DU CONTRAT

■ Objet de la prestation :

Les missions confiées au titulaire s'intègrent dans le projet global de regrouper ces services dans un futur immeuble sur la commune de Poissy.

L'objet du présent marché consiste à assister, conseiller et apporter un appui opérationnel à l'organisme dans la conduite des travaux.

Le marché traite d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique dans le cadre d'une opération en VEFA, visant à défendre les intérêts du maître d'ouvrage, sécuriser la conformité de l'ouvrage et l'assister lors des opérations de suivi de chantier, de livraison et de garantie. Le titulaire ne dispose d'aucun pouvoir de décision, d'instruction ou de validation vis-à-vis du promoteur ou des entreprises intervenant sur l'opération.

■ Structure et forme du contrat

La forme retenue pour l'exécution du contrat est un **marché ordinaire**.

■ **Durée du marché**

Le marché prendra effet à compter de sa notification et son terme interviendra au plus tôt un an après la date de livraison de l'ouvrage à la CPAM des Yvelines et au plus tard après une durée de 4 ans.

■ **Indications des montants et quantités :**

Le marché est un marché à prix forfaitaires. Le titulaire ne pourra se prévaloir de l'épuisement du nombre de jour/homme lors de l'exécution de sa mission, pour demander une modification de son forfait. Les prix forfaitaires rémunèrent également les frais non imputables directement aux prestations (déplacement, administratif, comptable, ...).

■ **Lieu d'exécution :**

Le présent marché s'exécutera soit au siège social de la CPAM des Yvelines 92 Avenue de Paris 78000 Versailles soit sur le futur site que la CPAM des Yvelines va acquérir sur la commune de Poissy.

■ **Intervenants :**

Les prestations sont réalisées pour le compte de l'acheteur Caisse Primaire d'Assurance Maladie, représenté par la Directrice, **Madame Cécile ALOMAR**.

Adresse et coordonnées :

Secteur Assurances et Marchés
CPAM des Yvelines
92 Avenue de Paris
78000 Versailles
Téléphone : 01 39 20 33 19
Courriel : sam.marches.cpam-yvelines@assurance-maladie.fr

3. DESCRIPTION DES MISSIONS

Le titulaire devra travailler sur une mission de suivi de l'opération de construction, depuis l'analyse initiale jusqu'à la réception et la garantie de parfait achèvement.

Ainsi, il sera demandé au titulaire de faire preuve d'une extrême discrétion et de respecter la confidentialité du projet immobilier de la CPAM des Yvelines. Il sera peut-être amené à échanger avec l'ensemble des services de la CPAM des Yvelines et ses partenaires pour mener à bien sa mission.

3.1 Analyse initiale du projet et des pièces :

La phase d'analyse initiale a pour objet de permettre au titulaire de s'approprier l'opération, d'identifier les enjeux techniques et contractuels, et de sécuriser le suivi ultérieur de l'opération réalisée en VEFA.

Cette phase vise notamment à vérifier la cohérence et la complétude des documents contractuels, à identifier les points de vigilance et à proposer les modalités de suivi adaptées.

Dans le cadre de cette phase, le titulaire réalise les prestations suivantes :

- a) Analyse documentaire et prise en main des objectifs du projet :

- Analyse de l'acte de vente en VEFA et de ses annexes
- Analyse de la notice descriptive
- Analyse des plans disponibles (architecturaux, techniques, aménagements)
- Analyse des engagements contractuels du promoteur (performances, labels, certifications, notamment HQE)
- Identification des éventuelles incohérences ou insuffisances des documents contractuels susceptibles de générer des difficultés lors de l'exécution de l'opération

b) Analyse technique et fonctionnelle

- Tout au long de la conception et construction du bâtiment, Identification des écarts éventuels entre les plans, la notice descriptive et les besoins exprimés par la CPAM
- Analyse des prestations prévues (matériaux, équipements, niveaux de finition)
- Analyse de la prise en compte des contraintes réglementaires (ERP, accessibilité, sécurité, etc.)

c) Identification des risques au démarrage de la mission :

- Identification des points de vigilance techniques, fonctionnels et contractuels
- Analyse des risques pouvant impacter la qualité, les délais ou les coûts
- Identification des zones nécessitant une attention particulière lors du suivi de chantier

d) Proposition de stratégie de suivi

- Elaboration de la méthodologie de suivi de l'opération en accord avec les objectifs du projet,
- Présentation d'un planning détaillé des interventions au cours de la mission (visites, points clés)
- Identification des jalons critiques de l'opération (clos couvert, second œuvre, pré-livraison, etc.)

e) Livrables attendus

Le titulaire remet au maître d'ouvrage, dans un délai de 4 semaines à compter de la notification du marché, un rapport d'analyse initiale comprenant :

- une synthèse des documents analysés,
- une analyse des écarts et incohérences éventuelles,
- une identification des risques et points de vigilance,

- des recommandations opérationnelles,
- un plan de suivi prévisionnel de l'opération

Cette phase constitue une mission d'analyse et de conseil. Elle ne se substitue pas aux missions du promoteur ou de la maîtrise d'œuvre et ne confère au titulaire aucun pouvoir de modification des documents contractuels ni de direction des travaux. Par ailleurs, Le titulaire participe à deux réunions de cadrage avec le maître d'ouvrage, destinées à valider la compréhension du projet, partager les enjeux et définir les modalités d'intervention.

3.2- Assistance dans le suivi de chantier / VEFA et dans la relation avec le promoteur

Le titulaire assure un suivi technique par analyse, observation et alerte, sans intervention directe sur le chantier ni pouvoir de direction des travaux. L'intervention du titulaire s'inscrit dans le cadre du contrat de VEFA et ne saurait être assimilée à une immixtion du maître d'ouvrage dans l'opération, le promoteur conservant la responsabilité de la réalisation de l'ouvrage et de la direction des travaux.

Dans ce cadre de cette prestation, le titulaire effectuera les missions suivantes :

- Il organise, en tant que de besoin, des réunions internes de préparation avec le maître d'ouvrage en amont des comités de suivi et des jalons importants de l'opération, afin d'identifier les points de vigilance et de préparer les positions à défendre.
- Il propose un ordre du jour en amont des réunions du comité de suivi et établit, en complément des comptes rendus du promoteur, une note de synthèse reprenant les points clés, les décisions prises et les actions à suivre.
- Il analyse la conformité des ouvrages aux documents contractuels (acte de vente, notice descriptive, plans) et aux exigences réglementaires applicables ;
- Il assiste le maître d'ouvrage lors des réunions du comité de suivi prévues au contrat VEFA. À ce titre, il :
 - analyse les comptes rendus établis par le promoteur ;
 - prépare les réunions en identifiant les points de vigilance ;
 - assiste le maître d'ouvrage dans la formulation de ses observations ;
 - veille à la prise en compte des remarques formulées.
- Il s'assure du respect du planning et de la bonne intégration des travaux utilisateurs.
- Il assiste le maître d'ouvrage lors des phases de validation des échantillons, des prestations et des choix de matériaux, en apportant un avis technique et fonctionnel.
- Il s'assure que le promoteur met tout en œuvre pour obtenir les certifications et labels inscrits dans le contrat VEFA et notamment la certification HQE Bâtiment durable (mention : très performant)
- Il assiste le maître d'ouvrage dans l'analyse technique et financière des travaux modificatifs acquéreur (TMA).
- Il met en place des indicateurs de suivi du projet (avancement, risques, réserves, délais) présentés dans les reportings mensuels.

Une attention particulière sera à porter, tout au long du projet, et en phase de pré-livraison, sur le recettage

informatique. La mise en œuvre des dispositions prévue au contrat et au CCTG DR est primordiale pour assurer le bon fonctionnement des processus informatiques de la maîtrise d'ouvrage.

Concernant les visites de chantier, ces dernières sont réalisées dans le respect des stipulations du contrat de VEFA, notamment en ce qui concerne leur fréquence et leurs modalités d'organisation. « Ce comité se réunira sur le chantier à la demande du Bénéficiaire ou du Promettant, au moins une fois tous les deux (2) mois et au maximum une fois par mois, sauf nécessité résultant des impératifs du chantier. Le comité de suivi se réunira en tout état de cause aux étapes suivantes : présentation pour validation des échantillons et des prestations à mettre en œuvre et choix des coloris pour les matériaux nécessitant un choix. »

Le titulaire accompagne le maître d'ouvrage lors des visites prévues contractuellement (au minimum bimestrielle et au maximum mensuelles) et peut proposer des visites complémentaires dans la limite des droits ouverts au maître d'ouvrage.

Il exploite les constats réalisés lors de ces visites dans ses analyses et livrables.

3.3 – Assistance en Phase de pré-livraison :

Par ailleurs, le titulaire organise et réalise, en amont de la livraison, une visite de pré-livraison visant à identifier les non-conformités, défauts d'exécution et écarts par rapport aux documents contractuels.

À ce titre, le titulaire :

- procède à une visite détaillée des ouvrages et équipements ;
- vérifie la conformité aux plans, à la notice descriptive et aux engagements contractuels ;
- identifie les désordres apparents, malfaçons et défauts de finition ;
- établit une liste préliminaire de réserves.

Le titulaire remet un rapport de pré-livraison comprenant :

- une liste exhaustive des non-conformités constatées ;
- une localisation précise des désordres ;
- une hiérarchisation des réserves (bloquantes / majeures / mineures) ;
- des recommandations sur la position à adopter lors de la livraison.

Le titulaire assiste le maître d'ouvrage lors de la livraison de l'ouvrage.

À ce titre, le titulaire :

- accompagne le maître d'ouvrage lors de la visite contradictoire ;
- assiste à la rédaction du procès-verbal de livraison ;
- veille à l'inscription exhaustive des réserves ;
- alerte le maître d'ouvrage sur le niveau d'achèvement de l'ouvrage et les suites à donner (acceptation, réserves, report de livraison).

Concernant le suivi des réserves, le titulaire assure le suivi de la levée des réserves jusqu'à leur traitement complet.

À ce titre, le titulaire :

- met en place et tient à jour un tableau de suivi des réserves ;
- vérifie la bonne réalisation des reprises ;
- alerte le maître d'ouvrage en cas de retard ou de non-conformité persistante ;
- assiste le maître d'ouvrage pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Le titulaire veille à ce que l'ensemble des réserves pertinentes soit formulé lors de la livraison, le maître d'ouvrage reconnaissant que les désordres non signalés à cette étape peuvent être plus difficiles à faire corriger ultérieurement.

► Livrables attendus :

Les documents seront communiqués au format électronique (PDF ou formats bureautiques standards) permettant à la CPAM une appropriation pour modification et/ou évolution.

Les délais de transmission des livrables devront être calés avec les phases du projet, précisées selon leur nature par le maître d'œuvre ou par la CPAM des Yvelines.

Le titulaire établit les livrables suivants :

En phase de construction :

- un compte rendu exhaustif après chaque visite de chantier, comprenant : constats, écarts, niveau de criticité et actions recommandées, Tous éléments qui lui semblerait important de stipuler ;
- un reporting mensuel de synthèse (avancement, risques, alertes) ;
- un reportage photo / vidéo de chaque visite ;

En phase de pre-livraison :

- un rapport de pré-livraison ;
- une assistance à la rédaction du procès-verbal de livraison ;

En phase de levée des réserves :

- Un rapport d'état des réserves au jour de la livraison ;
- Un rapport bi-mensuel d'avancement et de planification de levée des réserves et mis à jour jusqu'à la levée des réserves,
- Un rapport d'état des lieux, constaté mensuellement sur site, de levée des réserves,
- un rapport de levée des réserves en fin de mission.

Les délais de remise des livrables sont les suivants :

- Compte rendu de visite : **72 H ouvrés après la visite**
- Reporting mensuel : **au plus tard le 5 du mois suivant**
- Tableau de suivi des réserves : **mise à jour bimestrielles ;**
- Rapport de pré-livraison : **10 jours avant la livraison**
- Rapport final : **15 jours après levée complète des réserves**

Le titulaire s'engage à produire les livrables de suivi définis au CCTP, notamment les comptes rendus de visite, reportings mensuels et tableaux de suivi des réserves, conditionnant le paiement des prestations. À défaut de réponse de l'acheteur dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de la réception du livrable, celui-ci est réputé validé. La validation ne vaut pas acceptation définitive et ne dégage pas le titulaire de sa responsabilité quant à la qualité des prestations.

4. PILOTAGE DE LA MISSION D'AMO

La direction de projet est assurée par le Directeur Adjoint de la CPAM des Yvelines. Un comité de pilotage est d'ores

et déjà constitué (CPAM, CNAM et PRECI) et se réunit régulièrement.

Les validations seront prononcées par ce Comité de pilotage concernant la méthodologie d'intervention, le calendrier de travail et les différents livrables.

A l'issue de certaines phases, des réunions d'échanges se tiendront avec le comité de pilotage et donneront lieu à l'établissement d'un rapport écrit sur l'avancement du projet.

Dans le cadre du pilotage, le titulaire sera présent à certaines réunions du comité et il devra réaliser une préparation des instances (ordre du jour, identification de points bloquants...) et y contribuer (participation et réaliser de comptes-rendus).

Le titulaire veille à la traçabilité des échanges et des décisions tout au long de l'opération.

5. QUALITE DES PRESTATIONS ET ENGAGEMENTS ATTENDUS

Dans le cadre de sa mission, le titulaire :

- Conseille le Maître d'Ouvrage en participant activement à ses côtés et en prenant des initiatives pour la bonne marche du Projet.
- Veille aux intérêts du Maître d'Ouvrage et l'assiste sur l'ensemble des aspects du projet (organisationnels, techniques, financiers, administratifs, etc.).
- Identifie les risques liés au projet et trouve les solutions pour les éliminer ou les réduire.
- S'assure du respect du planning de chaque phase.
- Informe le Maître d'Ouvrage de toute anomalie susceptible d'impacter la qualité, le coût ou les délais de l'opération par écrit dans un délai maximal de 48 heures
- Assure, chaque fois que les circonstances l'exigent, l'information, la communication et la concertation avec le Maître d'Ouvrage.
- Le titulaire atteste n'entretenir aucun lien direct ou indirect avec le promoteur, la maîtrise d'œuvre ou les entreprises intervenant sur l'opération

Dans le cadre de sa réponse, il est attendu de l'AMO qu'il démontre les qualités et engagements suivants :

- Equipe projet pluridisciplinaire et expérimentée dans la conduite de projets similaires (Architecte DPLG, architecte d'intérieur, Ingénieur bâtiment, ergonome, etc.)
- Capacités rédactionnelles (reporting, livrables, productions diverses...)
- Aisance dans la communication et l'animation de réunions, d'ateliers thématiques
- Capacité à proposer des solutions innovantes (modes d'aménagement, développement durable, équipements technologiques)
- Utilisation d'application de modélisation 2D / 3D pour permettre de se projeter et faciliter la décision.

L'AMO devra disposer de moyens humains ayant les qualifications nécessaires à la conduite d'un tel projet ainsi que des moyens matériels adéquats. La disponibilité des ressources engagées sur le projet devra être garantie tout au long de la mission.

A chaque phase de l'étude, il est important que l'AMO soit force de proposition et libre de tout conflit d'intérêt.

La présence du titulaire est obligatoire aux réunions identifiées comme critiques par l'acheteur. Toute absence non remplacée pourra entraîner l'application de pénalités et, en cas de répétition, une résiliation pour faute.

Le titulaire assure la traçabilité de l'ensemble des échanges, décisions et alertes, notamment par comptes rendus et tableaux de suivi régulièrement mis à jour.

Le titulaire garantit la continuité des prestations en cas d'indisponibilité d'un intervenant, sans impact sur la qualité ou les délais d'exécution.

Glossaire

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CNAM : Caisse Nationale d'Assurance Maladie COPIL : Comité de Pilotage

CPAM : Caisse Primaire d'Assurance Maladie CSE : Conseil Social et Economique

CSSCT : Commission de Santé, Sécurité et Conditions au Travail DRSM : Direction Régionale du Service Médical

ELSM : Echelon Local du Service Médical IRP : Instances Représentatives du Personnel MOE : Maîtrise d'Œuvre

SDP : Surface De Plancher

UIOSS : Union Immobilière des Organismes de Sécurité Sociale