



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ANNEXE AU CCTP

DÉFINITION DES NIVEAUX DE COMPLEXITÉ DES OPÉRATIONS

Accord-cadre d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

1. OBJET DE L'ANNEXE

La présente annexe définit les trois niveaux de complexité des opérations immobilières susceptibles de faire l'objet de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du présent accord-cadre.

Ces niveaux de complexité constituent le cadre de référence pour la détermination des prix unitaires applicables à chaque mission, tels que définis dans le bordereau des prix unitaires (BPU).

PRINCIPE IMPORTANT

Le niveau de complexité de chaque opération est déterminé par le bénéficiaire lors de l'émission du bon de commande, au regard des caractéristiques propres à l'opération et des critères définis ci-après. Cette qualification ne constitue pas une modification contractuelle.

2. CRITÈRES GÉNÉRAUX D'APPRÉCIATION

L'appréciation du niveau de complexité d'une opération s'effectue sur la base de critères objectifs et cumulatifs. Les caractéristiques suivantes sont prises en compte :

CRITÈRE	ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION
Périmètre fonctionnel	Nombre et diversité des fonctions, multiplicité des usages, spécialisation technique
Contraintes du site	Site occupé ou non, activité maintenue, contraintes d'accès, phasage complexe
Exigences techniques	Fluides spéciaux, confinement, performances environnementales élevées
Contraintes réglementaires	ERP, accessibilité, environnement, protection du patrimoine, sécurité

CRITÈRE	ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION
Nombre d'acteurs	Coordination d'intervenants multiples, interfaces techniques, concertation utilisateurs
Enjeux calendaires et budgétaires	Délais contraints, enveloppe limitée, risques financiers, dépendances externes

3. NIVEAU 1 - OPÉRATION DE COMPLEXITE SIMPLE

● NIVEAU 1 - OPÉRATION DE COMPLEXITE SIMPLE

DÉFINITION GÉNÉRALE

Opération comportant des contraintes techniques ou fonctionnelles modérées, caractérisée par une coexistence de plusieurs usages, des contraintes réglementaires identifiées et une coordination de plusieurs acteurs.

Marché de maîtrise d'œuvre.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Périmètre fonctionnel	Coexistence de plusieurs usages ou fonctions
Site	Site partiellement occupé, maintien partiel d'activité, phasage nécessaire mais maîtrisé
Exigences techniques	Techniques courantes, fluides standards (eau, électricité, chauffage), équipements spécialisés, CTA
Réglementation	Contraintes réglementaires identifiées : ERP, accessibilité PMR, environnement, performances énergétiques
Acteurs	Coordination de plusieurs acteurs (MOE, bureaux d'études, utilisateurs), interfaces techniques à gérer
Surfaces / Budget	Enjeux calendaires ou budgétaires significatifs, concertation utilisateurs nécessaire

EXEMPLES TYPES D'OPÉRATIONS

- Réaménagement de locaux
- Extension de bâtiment avec restructuration partielle
- Mise aux normes accessibilité d'un bâtiment ERP
- Rénovation énergétique avec performance BBC
- Réfection des couvertures
- Travaux d'aménagement de cuisine
- Aménagement structurel
- Création de chambre froide

- Travaux de relamping et de sécurisation électrique

4. NIVEAU 2 - OPÉRATION DE COMPLEXITÉ INTERMÉDIAIRE

NIVEAU 2 - OPÉRATION DE COMPLEXITÉ INTERMÉDIAIRE

DÉFINITION GÉNÉRALE

Opération à enjeux techniques, fonctionnels ou stratégiques, caractérisée par des exigences techniques élevées, potentiellement un site occupé, des contraintes réglementaires multiples et une coordination de plusieurs acteurs.

Marché de maîtrise d'œuvre.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Périmètre fonctionnel	Fonctions multiples et spécialisées
Site	Site partiellement occupé, maintien partiel d'activité, phasage complexe et contraignant
Exigences techniques	Équipements spécialisés, fluides multiples, CTA, performances environnementales élevées
Réglementation	Contraintes réglementaires multiples ou spécifiques
Acteurs	Coordination de plusieurs acteurs (MOE, bureaux d'études, utilisateurs), interfaces techniques à gérer
Enjeux	Enjeux calendaires ou budgétaires significatifs, concertation utilisateurs nécessaire

EXEMPLES TYPES D'OPÉRATIONS

- Restructuration de résidence
- Extension d'un restaurant universitaire
- Construction de résidence
- Construction de restaurant universitaire
- Aménagements de cafétérias
- Rénovation de résidences et / ou restaurants universitaires

5. NIVEAU 3 - OPÉRATION COMPLEXE

● NIVEAU 3 - OPÉRATION COMPLEXE

DÉFINITION GÉNÉRALE

Opération à très forts enjeux techniques, fonctionnels ou stratégiques, caractérisée par des exigences techniques élevées, un site occupé en activité sensible, des contraintes réglementaires multiples et une forte interaction avec les utilisateurs et tutelles.

Marchés globaux.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Périmètre fonctionnel	Fonctions multiples et hautement spécialisées
Site	Site occupé en continu, activité sensible maintenue, phasage complexe et contraignant
Exigences techniques	Équipements lourds, fluides multiples, performances environnementales très élevées
Réglementation	Contraintes réglementaires multiples ou spécifiques
Acteurs	Forte interaction avec utilisateurs et tutelles, coordination de nombreux acteurs spécialisés, interfaces techniques complexes
Risques	Risques techniques, calendaires ou financiers élevés, impacts organisationnels majeurs

EXEMPLES TYPES D'OPÉRATIONS

- Restructuration lourde en site occupé
- Construction d'un bâtiment technique

6. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES NIVEAUX DE COMPLEXITÉ

CRITÈRE	NIVEAU 1 SIMPLE	NIVEAU 2 INTERMÉDIAIRE	NIVEAU 3 COMPLEXE
Fonction	Unique, simple	Multiple, modérée	Spécialisée, critique
Occupation	Site libre	Partiellement occupé	Occupé, activité sensible
Technique	Standard	Spécialisé	Haute spécialisation
Réglementation	Courante	Identifiée	Multiple, spécifique
Coordination	Limitée	Modérée	Intensive

7. MODALITÉS D'APPLICATION

Le niveau de complexité de chaque opération est déterminé par le bénéficiaire lors de l'émission du bon de commande, sur la base d'une analyse multicritère prenant en compte l'ensemble des éléments définis dans la présente annexe.

Cette qualification :

- Est effectuée au regard des caractéristiques propres à chaque opération ;
- Est fondée sur des éléments objectifs et vérifiables ;
- Ne constitue pas une modification contractuelle ;
- Détermine le prix unitaire applicable pour chaque mission conformément au BPU.

NOTE IMPORTANTE

Les définitions contenues dans la présente annexe sont indicatives et cumulatives. Le bénéficiaire se réserve le droit d'apprécier le niveau de complexité de chaque opération au cas par cas, en fonction de ses caractéristiques spécifiques et du contexte particulier de réalisation.