



CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU VAR
TSA 51369
83083 Toulon Cedex

Mission d'Assistance acquéreur pour la Caisse d'Allocations
Familiales du Var

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES
(CCTP)**

ACPA 26-01

PRÉAMBULE

Devant le constat de l'obsolescence des locaux actuels, la Caisse d'Allocations Familiales du VAR (CAF), envisage de faire l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un bien immobilier en vue de l'installation de ses équipes.

L'organisme a constitué un dossier d'opportunité qui a reçu l'accord de principe de son conseil d'administration le 23 juin 2026. L'autorisation de programme est en cours d'instruction par la Caisse Nationale des Allocations Familiales.

Dans cette perspective, la Caisse d'allocations Familiales du VAR souhaite être accompagnée pour le suivi de l'exécution des travaux jusqu'à la période de garantie de parfait achèvement dans le cadre de la VEFA susvisée.

Cette mission répond à un besoin de conseils et d'accompagnement de la Caisse d'Allocations Familiales du Var dans :

- Le domaine technique
- Le domaine administratif et juridique
- Le domaine financier

L'UCANSS (Union des Caisses Nationales de Sécurité Sociale) est associée par la Caisse d'Allocations Familiales du Var pour superviser l'ensemble de son projet immobilier, dans toutes ses composantes (marchés des prestations de services et de travaux, suivi des prestations) et à toutes ses phases de réalisation (pré-opérationnelle et opérationnelle).

Table des matières

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHE.....	3
ARTICLE 2 – CONTEXTE	3
ARTICLE 3 – DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE	3
ARTICLE 4 – DESCRIPTIF DES PRESTATIONS	3
Mission 1 : Prise de connaissance du chantier, suivi des exigences.....	4
Mission 2 : Conception et travaux modificatifs acquéreur	4
Mission 3 : Suivi de l'exécution a minima (en base)	4
Mission 3 : Suivi de l'exécution optimum (en option).....	5
Mission 4 : Livraison des travaux	5
Mission 5 : Suivi pendant la phase garantie de parfait achèvement.....	6

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHE

Le présent Cahier des clauses techniques particulières (CCTP) a pour objet de définir les prestations intellectuelles nécessaires à l'exercice de la mission d'assistance à l'acquéreur, relative au suivi de l'exécution des travaux d'un bien immobilier acquis en VEFA en vue de l'installation de la Caisse d'Allocations Familiales du Var.

Le titulaire apportera ses compétences administratives, juridiques, techniques et financières.

La mission consiste dans le suivi de l'exécution des travaux jusqu'à la fin de la période de garantie de parfait achèvement. Cette mission répond à un besoin de conseil et d'accompagnement.

Elle se définit par les éléments de mission suivants :

1. Prise de connaissance du chantier
2. Conception et Travaux modificatifs acquéreur
3. Suivi de l'exécution
4. Pré-livraison et Livraison
5. Période de parfait achèvement

ARTICLE 2 – CONTEXTE

La Caisse d'Allocations familiales du Var achète dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) réalisée par le promoteur SALEM un immeuble de 585 m² (SDP) situé au 348 chemin de Saint-Barbe 83300 Draguignan.

S'agissant d'une acquisition en VEFA, c'est le promoteur qui est maître d'ouvrage jusqu'à la remise des clés à la Caisse d'Allocations Familiales du Var. Le suivi des travaux par la Caisse d'Allocations Familiales du Var ne peut donc intervenir qu'en tant qu'« observateur » et non d'« intervenant », sous la forme d'un comité de suivi dont les modalités seront précisées sur le contrat de VEFA.

Le rôle du titulaire sera donc de créer avec le promoteur une relation de confiance et d'autorité s'appuyant sur son expertise, permettant la meilleure transmission possible des demandes de la Caisse d'Allocations Familiales du Var.

ARTICLE 3 – DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

La surface de plancher de ce bâtiment est 585 m².

Il est composé :

- D'un espace aménageable en espace d'accueil au rez-de-chaussée (travaux preneurs)
- De plusieurs plateaux aménageables en bureaux et espaces sociaux pour le reste du bâtiment (travaux promoteur)
- D'un parking de 13 places en infrastructure et 6 places en extérieur.

ARTICLE 4 – DESCRIPTIF DES PRESTATIONS

Dans le respect du budget et du planning prévisionnel, l'objectif de la mission est d'apporter à la Caisse d'Allocations Familiales du Var :

- Un rôle de conseil et d'assistance éclairé et indépendant sur l'exécution conforme des travaux jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement
- Un rôle de conseil et d'assistance sur les aspects réglementaires, techniques, juridiques et financiers
- Une supervision sur la maîtrise du planning de l'opération
- Une participation à tous les Comités de Pilotage mensuels organisés par la Caisse d'Allocations Familiales du Var

Mission 1 : Prise de connaissance du chantier, suivi des exigences

Le titulaire devra établir un **tableau de recensement des exigences à suivre** plus particulièrement dans le cadre de l'exécution du projet. Il apportera son aide méthodologique et ses connaissances techniques pour vérifier que les **exigences du programme initial sont respectées**. Ces exigences devront être définies avec le représentant désigné par l'acquéreur. Le titulaire devra également participer à la réunion de cadrage de démarrage du marché et organiser des réunions avec le représentant de l'acquéreur pour intégrer l'historique de l'opération et faire des points de situation.

Actions & documents attendus

- Analyse de la notice technique avant signature de la VEFA
- Établissement d'un tableau recensant les exigences à suivre plus particulièrement dans le cadre du chantier

Délai : 10 jours ouvrés à compter de la réunion de cadrage de démarrage du marché

Mission 2 : Conception et travaux modificatifs acquéreur

Des évolutions mineures pourront s'avérer nécessaires, qu'elles soient demandées par le promoteur, le titulaire ou la Caisse d'Allocations Familiales du Var du Var. Dans tous les cas, le titulaire devra réaliser :

- L'examen et le cas échéant, la validation des éventuelles adaptations apportées au projet
- L'examen et le suivi des travaux modificatifs et/ou complémentaires

Actions et documents attendus

- Avis technique sur les fiches de présentation de travaux modificatifs présentées par le promoteur.
- Plan d'actions : faisabilité, chiffrage, avenants, planning
- Audit des pièces contractuelles et de la notice descriptive (points de vigilance)

Délai : 5 jours ouvrés à compter de la date de notification de chaque FTM (Fiche de Travaux Modificatifs)

Mission 3 : Suivi de l'exécution a minima (en base)

Date prévue de démarrage : La date prévisionnelle du début des travaux est décembre 2026.

La fréquence et les dates ne sont pas négociables avec le promoteur. La présence sur site à minima est d'une fois par mois lors des comités de suivi organisés sur site en présence de la Caisse d'Allocations Familiales du Var.

Lors de la visite sur site réalisée en amont du comité de suivi, le titulaire informera la Caisse d'Allocations Familiales du Var notamment sur :

- L'avancement du chantier
- Le suivi du respect des notices descriptives et des plans
- L'examen et le cas échéant, la validation des éventuelles adaptations apportées au projet
- L'examen sur plan de la validation de l'installation électrique
- L'examen sur plan de la validation de la plomberie et CVC
- La remise au représentant de l'acquéreur de toutes les copies de pièces demandées au vendeur
- L'examen et le suivi des travaux modificatifs et/ou complémentaires
- Le recalage du planning prévisionnel
- Le cas échéant, la validation des éléments de façade des matériaux et des échantillons, des prestations des matériels, équipements avec leurs marques respectives, des coloris
- La présentation des locaux et la validation des éléments de décoration, de revêtement et

d'équipement

- Le calendrier des visites d'état des lieux
- La validation des jours de causes légitimes de report du délai de livraison
- Un rapport sur la conformité de l'avancement du chantier par rapport au planning prévisionnel

Actions & documents attendus

- Établissement d'un compte rendu à destination du référent désigné. Ce document devra détailler les exigences à suivre plus particulièrement dans le cadre du chantier (article ci-dessus).

Délai : 48 heures après la réunion de comité de suivi pour envoyer le compte rendu écrit au référent désigné, sauf alerte particulière qui, dans ce cas, doit se réaliser dans les 24 heures

Mission 3 : Suivi de l'exécution optimum (en option)

Date prévue de démarrage : La date prévisionnelle du début des travaux est décembre 2026.

Le contrat de VEFA devra préciser la nécessité de permettre la présence du titulaire sur le chantier.

Le titulaire déterminera dans son offre (décomposition du temps passé) à quel moment sa présence est requise. Cette fréquence pourra être ajustée lors de la réunion de cadrage et/ou pendant l'exécution des travaux (BPU) de façon à suivre au plus près les phases demandant plus de vigilance.

À la suite de cette visite sur site, le titulaire informera la Caisse d'Allocations Familiales du Var notamment sur :

- L'avancement du chantier
- Le suivi du respect des notices descriptives et des plans
- L'examen et le cas échéant, la validation des éventuelles adaptations apportées au projet
- L'examen sur plan de la validation de l'installation électrique
- L'examen sur plan de la validation de la plomberie et CVC
- La remise au représentant de l'acquéreur de toutes les copies de pièces demandées au vendeur
- L'examen et le suivi des travaux modificatifs et/ou complémentaires
- Le recalage du planning prévisionnel
- Le cas échéant, la validation des éléments de façade des matériaux et des échantillons, des prestations des matériels, équipements avec leurs marques respectives, des coloris
- La présentation des locaux et la validation des éléments de décoration, de revêtement et d'équipement
- Le calendrier des visites d'état des lieux
- La validation des jours de causes légitimes de report du délai de livraison
- Un rapport sur la conformité de l'avancement du chantier par rapport au planning prévisionnel

Actions & documents attendus

- Établissement d'un compte rendu à destination du référent désigné. Ce document devra détailler les exigences à suivre plus particulièrement dans le cadre du chantier (article ci-dessus).

Délai : 48 heures après la visite du chantier pour envoyer le compte rendu écrit au référent désigné, sauf alerte particulière qui, dans ce cas, doit se réaliser dans les 24 heures

Mission 4 : Livraison des travaux

1. Phase Pré-livraison

Réaliser un contrôle détaillé : surfaces, dimensions, équipements, menuiseries, sols, murs, carrelages, sanitaires, VMC, chauffage, eau chaude, prises/éclairage, ouvrants, étanchéité visuelle, tests simples, etc.

Le rôle du titulaire est donc d'apporter au pouvoir adjudicateur ses connaissances techniques et un rapport

critique sur la réalisation des essais par le promoteur pour s'assurer que le produit est conforme aux attentes, sachant que les défauts apparents qui n'ont pas été signalés dans le délai d'un mois après la livraison des travaux ne sont pas garantis.

Actions & documents attendus

- Participation aux opérations préalables à la livraison (OPL) : visites, aide à la décision, conseils, établissement de comptes rendus, ...
- Rapport sur les mesures de performance : isolement acoustique, facteur lumière du jour, étanchéité à l'air & éclairage
- Récupération et vérification des documents : DOE, DUIO, RFCT, Attestations RT, plans « tels que construits », notices, etc.

Délai : 10 jours ouvrés à compter de la réunion de pré-livraison

2. Phase Livraison et mise en service

Le pouvoir adjudicateur accepte de prendre possession du bâtiment livré par le promoteur sous condition que les réserves soient établies et répertoriées selon les termes du contrat de vente.

Actions & documents attendus

- Mise en place du cahier de parfait achèvement : visites, photos probantes, relevés des compteurs, assistance pour la rédaction des réserves sur le PV avec hiérarchisation (bloquantes, critiques, mineures), aide à la décision, conseils, établissement de comptes rendus, établissement du procès-verbal de livraison,
- Suivi des levées de réserves et participation aux constatations de levée de réserves : visite, aide à la décision, conseils, établissement de comptes rendus, procès-verbaux, ...
- Gestion du solde : consignation du 5% si des réserves importantes subsistent
- Assistance aux procédures de clôture de l'opération : commission de sécurité, ...
- Réalisation des opérations de vérification de conformité apparente

Délai : A compter de la date de signature du procès-verbal de livraison de l'immeuble et du parking, le titulaire dispose de 15 jours ouvrés pour réaliser les opérations de vérification de conformité apparente.

Mission 5 : Suivi pendant la phase garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement impose au constructeur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

Le titulaire devra :

- Mettre à jour le cahier de parfait achèvement
- Aider à la décision, formuler des conseils, établir des comptes rendus, établir le procès-verbal de livraison
- Elaborer une fiche modèle, pour tout désordre relevé. Cette fiche sera ensuite transmise par la Caisse d'Allocations Familiales du Var au promoteur qui désignera les entreprises concernées

La garantie de parfait achèvement sera alors mise en jeu par la Caisse d'Allocations Familiales du Var par un courrier recommandé avec accusé réception. Si ce dernier ne le répare pas dans les délais prévus, le titulaire devra conseiller la Caisse d'Allocations Familiales du Var sur la procédure à suivre.

Actions & documents attendus

- Journal de levée des réserves (échéances, responsabilité, statut)
- Reporting périodique (risques, décisions, prochaines étapes)

Délai : A compter de la remontée du désordre relevé par la Caisse d'Allocations Familiales du Var, le titulaire dispose de 5 jours ouvrés pour mettre à jour le cahier de parfait achèvement.