O43S-UIOSS DE HAUTE LOIRE
O43S001 – UIOSS DE HAUTE LOIRE

REFECTION ETANCHEITE PARKING AERIEN ET PARVIS SUR ENTREE PUBLIC

CADRAGE

AVIS TECHNIQUE N°1 - CADRAGE

A. PRESENTATION DE L'IMMEUBLE

Cet immeuble, géré par l'Union Immobilière des Organismes de Sécurité Sociale de la Haute Loire, abrite les sièges de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales), de la CPAM (Caisse Primaire d'Assurance Maladie).
Deux services sont également hébergés à charge de la CPAM (Service Social et Service Médical).

Il s'agit d'un immeuble en R+4 sur 1 niveau de sous-sol d'une superficie totale de 7 475 m² de SHON (Surface de Plancher), sur un terrain de 4 155 m².
Le rez-de-chaussée surélevé regroupe les accueils du public de la CPAM et de la CAF.
Adresse : 10 Av André Soulier 43000 LE PUY EN VELAY
Classement du bâtiment : ERP W 5e catégorie (Accueil du public)
Effectif : 297 personnes (données RIOSS 2020) – 360 personnes (données organisme)

Date de construction :
2 ailes de 1960.
1 aile de 1980.
Les parkings extérieurs sont de 1992-1993, et un parvis sur entrée principale datant de 1996.

Nombre de niveau :
1 sous-sol partiellement enterré.
1 rez de chaussée
4 étages.



B. PRESENTATION DE L'OPERATION

L'objectif essentiel de cette opération immobilière est pour le parking haut côté MSA et pour le parvis sur entrée sur public, de palier aux désordres récurrents d'infiltrations en sous-sol des parkings, par la réfection du complexe d'étanchéité et de son revêtement de finition.

Quelques points de vigilances (non exhaustif) :
- Concernant le parking haut, la pente pour écoulement des eaux pluviales sera à revoir afin d'éliminer les flaches et « trou d'eau » existants.
- Concernant le parvis, le traitement de finition sera à étudier soigneusement, combinant à la fois la durabilité du revêtement et l'esthétique. Le projet de réhabilitation de ce parvis devra aussi prévoir une prestation supplémentaire éventuelle avec la conception et réalisation d'îlots végétalisés.

Bien que les travaux soient exclusivement positionnés en extérieur, la conduite de cette opération immobilière est à considérer comme étant en site occupé au regard des flux du public et personnel – un phasage des travaux sera étudier pour ne pas entraver le bon fonctionnement des activités.

C. ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX

Cette opération immobilière qui a fait l'objet d'une estimation financière par le P.RE.C.I. représentant pour la part d'exécution des travaux un total de 506 100 € HT.

NB :
Certaines dépenses ne peuvent être intégrées au budget prévisionnel de départ tels les frais de diagnostic divers (amiante, plomb, structurel éventuel, etc.), travaux inhérents à la suite de ces diagnostics (décontamination amiante/plomb, etc.), les recommandations et prescriptions du Contrôleur Technique et SPS désignés pour ce projet.

D. DEROULEMENT DE L'OPERATION

1- PROGRAMMATION :

Pour maîtriser au mieux les contours de cette opération immobilière, il sera nécessaire de rédiger un programme technique : il sera rédigé par le PRECI et en partenariat avec la maîtrise d'ouvrage.
Ce document est une pièce indispensable servant de base au recrutement d'un maître d'œuvre. Il décrira les objectifs des travaux en termes d'étanchéité et revêtement de finition, d'aménagement des abords et rendu architectural.
Cette étape sera l'occasion de confirmer le périmètre des travaux et d'envisager des prestations supplémentaires éventuelles et non prévues dans l'estimation initiale.
L'enveloppe financière à prévoir sera mise à jour en conséquence.

En parallèle, la maîtrise d'ouvrage devra mener une réflexion sur son organisation interne : compte tenu d'une réalisation des travaux en site occupé, des dispositions seront à prendre sur les phases de d'occupation des espaces communs, parking aérien et organisation des accès.
Cette organisation et les dispositions en découlant seront affinées ensuite avec la future maîtrise d'œuvre.

2- RECRUTEMENT D'UNE MAITRISE D'ŒUVRE

La nature des travaux nécessite de s'appuyer sur une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire qui aura pour rôle de concevoir le projet et d'en contrôler la bonne exécution.

2.1. Procédure juridico-technique

L'estimation prévisionnelle de l'opération permet le recours à un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables si le montant des honoraires reste inférieur à 40 000 €HT soit un taux de rémunération inférieur à 10,8%. Dans ce cas de figure, nous recommandons de faire réaliser 3 devis

pour une comparaison des propositions de maitres d'œuvre. La mission de MOE devra toutefois être cadrée par les pièces techniques et administratives d'une MAPA.

Etant donné les aléas possibles sur le montant des travaux, la consultation d'un MOE par une procédure adaptée dite MAPA semble toutefois plus judicieuse.
Les pièces administratives de marché (CCAP, AE, RC, etc.) seront rédigées sur la base de la documentation de la CCMOSS ou auprès du DIE-CNAM.
Le P.RE.C.I. souhaite participer à la mise au point de certains chapitres des pièces de marché pour le recrutement de la maitrise d'œuvre : « rédaction de l'objet de l'opération, description des compétences et références de l'équipe de MOE et critères de jugement des offres (cf. propositions dans les paragraphes 2.4 et 2.5) ».
En fonction des souhaits de l'organisme une clause de confidentialité sera introduite au marché.

2.2. Intitulé de l'opération

L'intitulé et la description de l'opération dans les pièces de marché ont une importance particulière pour que les candidatures reçues soient en adéquation avec le besoin de l'organisme.
Le paragraphe en *italique* est une proposition de rédaction.

En vue de la consultation :

Réfection des étanchéités couvrant le parking aérien et parvis sur entrée public.

2.3. Objet de l'opération

La formalisation synthétique des contours du projet est également un élément essentiel à décrire dans les pièces marchés en vue de la consultation de la maîtrise d'œuvre.

Le paragraphe en italique est une proposition de rédaction :

Le marché a pour objet : la maîtrise d'œuvre en vue de traiter les désordres d'infiltrations d'eau constatées en sous-sol. L'opération comprendra la réfection des étanchéités du parvis sur entrée public et parking aérien, le revêtement de finition couvrant le complexe d'étanchéité et la végétalisation du parvis (option) - l'ensemble de ces travaux seront réalisés pour le compte de l'Union Immobilière de Sécurité Sociale (UIOSS) de HAUTE LOIRE.

2.4. Compétences de l'équipe de maîtrise d'œuvre et missions

Le paragraphe en italique ci-dessous sera intégré dans le chapitre du Règlement de Consultation définissant les compétences et les missions à confier pour la future équipe de maîtrise d'œuvre.

SOIT :

L'équipe présentera des compétences en :
- *Architecture (DPLG, DE ou équivalent) pour les propositions architecturales en accord avec les règles d'urbanisme et pour la réalisation des pièces graphiques du projet, prise en charge des démarches administratives en lien avec le projet,*
- *Structure (ingénierie des structures, résistance des matériaux),*
- *Organisation et Pilotage de Chantier (OPC) pour coordonner les différents corps de métier et suivre les plannings,*
- *Economie de la construction pour la gestion des coûts et l'optimisation des ressources financières,*
- *Maîtrise d'œuvre de désamiantage avec présentation de la Qualification 0902 (Maîtrise d'œuvre en désamiantage) OU Attestation de formation équivalente OU expériences significatives permettant de juger de cette compétence est exigé. (portée par l'architecte ou économiste).*

Cette équipe se verra confier une mission de base avec DIA + EXE limité au VISA+ OPC.
La mission DIA intégrera l'établissement d'un relevé et d'une représentation graphique numérisée du bâtiment et de ses abords avec localisation des équipements existants.
Les documents seront remis en format papier en 1 exemplaire au moins et en version dématérialisées (PDF et .dwg, et/ou ifc).
La liste des livrables pour chaque élément de mission sera transmise en annexe des pièces de consultations.

2.5. Critères de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Les critères de jugement des offres devront être formalisés dans le Règlement de consultation en indiquant la pondération entre note technique et note financière. Ils seront définis en concertation avec le maître d'ouvrage et le P.RE.C.I.

Les critères de sélection des candidats seront pondérés de la manière suivante :
Le choix de l'entreprise sera effectué exclusivement sur la base des propositions reçues avant la date limite indiquée à l'article 3 du présent document.
Il est porté à la connaissance des candidats que l'analyse conduite par le coordonnateur visera à identifier l'offre économiquement la plus avantageuse, entendue comme celle apportant la réponse la plus pertinente et équilibrée, tant sur le plan technique que financier, aux besoins exprimés par le groupement.
L'évaluation des offres s'appuiera sur les critères suivants, pondérés comme suit :
La valeur technique (70 points) ;
Le prix (30 points).

Les offres sont notées sur un total de 100 en fonction des critères désignés ci-dessus, de la manière suivante :

Valeur technique (70 points) :

Sous critère 1 : Moyens et organisation de l'équipe dédiée au projet – sur 10 points
- Moyens humains et techniques (logiciels, équipements et outils) proposés par l'équipe de maîtrise d'œuvre avec une présentation détaillée des profils, qualifications, compétences, expériences et rôles des intervenants),
- Organisation et fonctionnement de l'équipe.

Sous critère 2 : Méthodologie de travail de l'équipe – sur 20 points :
- Avec les différents acteurs du projet et en particulier avec la maitrise d'ouvrage,
- Pour réaliser les études (au-delà d'une paraphrase de la Loi MOP).

Sous critère 3 : Compréhension des enjeux et contraintes du programme – sur 20 points :
- Réponse du candidat aux enjeux, ambitions et contraintes d'un point de vue architectural technique, et du futur entretien

Sous critère 4 : Délais et Budget – sur 10 points :
- Méthodologie proposée pour respecter l'enveloppe budgétaire allouée au projet et en particulier les outils utilisés pour maitriser les coûts de l'opération.
- Méthodologie proposée pour le pilotage temporel du projet : le candidat devra fournir un exemple-type de planning d'opération permettant de juger sa capacité à conduire et à suivre dans le temps le projet.

Sous-critère 5 : Développement durable – sur 10 points :
- Présentation d'expériences passées en raisonnement durable : démarche de réemploi, économie et optimisation de ressources, choix des matériaux, équipements, et optimisation environnementale du projet.
- Gestion du chantier et de ses déchets en site occupé : réduction des nuisances, tri et réemploi des déchets, sécurité et propreté.
- Démarche environnementale de l'entreprise : proportion de déplacements nécessaires aux études et suivi de travaux effectués en mode de transports décarbonés

Exigences de notation : L'attention des candidats est attirée sur le fait que pour qu'une offre soit retenue par le pouvoir adjudicateur, outre le fait qu'elle doit être l'offre économiquement la plus avantageuse, elle doit également obtenir une note au moins égale à la moitié de la valeur technique maximale. A défaut, cette offre sera rejetée.

Le prix (30 points)

La note maximale est attribuée à l'offre la moins chère (TTC).
Les autres offres sont notées proportionnellement selon la formule :
N = 30 x (X/Z)
où :
X = prix le plus bas proposé,
Z = prix du candidat évalué,
N = note obtenue.

3- RECRUTEMENT D'INTERVENANTS TECHNIQUES

Le périmètre des travaux impose le recours à un contrôleur technique qui formulera au maître d'ouvrage un avis sur la conformité réglementaire des travaux prévus par le MOE.
Un coordonnateur SPS devra également être missionné afin de prévenir les risques issus de la coactivité et veiller à la mise en œuvre des principes généraux de prévention.
Il est souhaité que les intervenants techniques et la maitrise d'œuvre soient désignés simultanément afin d'engager cette synergie dès le début du projet.

3.1 Définition des missions confiées au contrôleur technique

Missions : LP (relative à la solidité des ouvrages et éléments d'équipement indissociables et dissociables) + LE (solidité des constructions existantes) + SEI (relative à la sécurité des personnes dans les ERP et IGH) + HAND (relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées).

3.2 Définition des missions du coordonnateur SPS

Missions Conception et Réalisation de niveau 2.

Il est souhaité que les intervenants techniques et la maitrise d'œuvre soient désignés simultanément afin d'engager cette synergie dès le début du projet.

4- DIAGNOSTICS PREALABLES A LA CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE

Afin de conduire cette opération, une très bonne connaissance de l'ouvrage est indispensable. Elle peut nécessiter des recherches documentaires ou la conduite d'investigations ou diagnostics en lien avec l'objet des travaux.

4.1. Etat des lieux

Un travail de collecte de la documentation technique concernant l'immeuble est un préalable à l'initiation de ce projet : études préalables déjà effectuées sur le site, plans d'état des lieux, plans de coupes et carnets de détails structures, plans des abords, diagnostics hydrologique et structurel, analyses Eurofins et toutes autres documents susceptibles d'intéresser le projet.

4.2. Amiante et Plomb

Le Maître d'ouvrage devra également faire établir un Repérage Amiante Avant Travaux et un Diagnostic plomb avant travaux sur le périmètre du projet. Les conclusions seront connues, au plus tard, avant la signature des marchés de travaux (voire APD).
Et la réalisation de ces diagnostics préalables devra être coordonnée avec la maîtrise d'œuvre qui en déterminera le périmètre et date d'exécution.

5- MARCHE DE TRAVAUX

A l'issue de la phase Etudes de la mission de maîtrise d'œuvre, il sera lancé une procédure de consultation d'entreprises.

5.1 Procédure juridico-technique

Compte-tenu du montant prévisionnel des travaux, il pourra être réalisé une procédure du type MAPA procédure pour la consultation des entreprises (lots séparés).
Les critères et la pondération seront débattus avec la maitrise d'œuvre, le maitre d'ouvrage et le P.RE.C.I.

E. DEMARCHES ADMINISTRATIVES

6- AUTORISATION ADMINISTRATIVE

La conduite du projet exige l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable de travaux en Mairie ou d'un Permis de construire), afin d'obtenir la validation des dispositions en matière d'urbanisme, de sécurité incendie et d'accessibilité du personnel handicapé (à charge de la maîtrise d'œuvre).
Si le site est situé dans un périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), cette démarche recueillera également son avis.
Il est indispensable d'obtenir l'Autorisation administrative de Construire avant la validation du Dossier de Consultation des Entreprises et la signature des marchés de travaux, de manière à intégrer les éventuelles prescriptions contenues dans l'arrêté.
Le projet devra également être examiné par un contrôleur technique qui validera son contenu dans un rapport écrit au stade APD et établira la notice à remettre lors de la déclaration préalable.

7- ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

La souscription d'un contrat d'assurance dommages-ouvrage est obligatoire pour tout maître d'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction et de réhabilitation notamment dès lors que la structure du bâtiment est touchée.
Un marché cadre UCANSS est disponible pour la souscription d'une assurance Dommage Ouvrage (DO) et Tous Risques Chantier (indemnisation en cas de dommage causé à la construction ou à la rénovation durant la vie du chantier). La DO doit être souscrite avant démarrage des travaux.

8- INSTRUCTION DU DOSSIER POUR LE FINANCEMENT PAR LA CNAM - PIVOINES

A charge de la maîtrise d'ouvrage de créer une ligne dans PIVOINES et de faire avancer les phases au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.
A ce stade du projet, il sera nécessaire d'obtenir la validation de l'étape *Cadrage* du P.RE.C.I. et du DIE.

F. PLANNING PREVISIONNEL

Un planning d'opération a été esquissé afin de mesurer les enchaînements de phases et les dates cibles.
Il propose les jalons suivants :

Programmation	juillet 2025
Désignation de la maîtrise d'œuvre et Intervenants techniques	août à novembre 2026
Etudes de projet	novembre 2026 à mai 2027
Consultation des entreprises	mai à août 2027
Ordres de service travaux	août 2027
Travaux	septembre 2027 à mars 2028

G. ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

9- PILOTAGE

La conduite de ces opérations nécessite la mise en place d'un groupe projet, jouant un rôle de pilotage et d'arbitrage.
Il devra assurer une bonne communication entre les acteurs internes (CPAM, PRECI ou UCANSS, CNAM) et externes (maitrise d'œuvre, intervenants techniques, services de la mairie, etc.).
Ce rôle devra impérativement être piloté en interne au sein de la maîtrise d'ouvrage.

Ont été désignés – modèle/exemple d'un modèle type d'organisation :

Organisation	***Nom***	***Mail***	***Téléphone***
UIOSS HTE LOIRE			
Pilote	Olivier POTUS Sébastien VAUDE Thomas CHAMBON	olivier.potus@caf43.caf.fr sebastien.vaude@caf43.caf.fr thomas.chambon@caf43.caf.fr	04 71 07 57 18
Référent technique Marchés			
Référent technique Travaux			
Co-pilote			
Adresse générique et standard			
PRECI	Arnaud GOUILLOUD Emma ZEYER	arnaud.gouilloud@ assurance-maladie.fr emma.zeyer@assurance-maladie.fr	06 23 29 34 04 07 63 91 48 66
Adresse générique et standard		preci-aura-oi@ assurance-maladie.fr	
DIE-CNAM	Elisabeth DRAME	ELISABETH.DRAME2@assurance-maladie.fr	01.72.60.10.17