PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction départementale**
**des territoires**
**et de la mer**

# CAHIER DES CLAUSES PARTICULIÈRES
# (CCP)

| *Pouvoir adjudicateur exerçant la maîtrise d'ouvrage* |
|---|
| **Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime**<br>**Service politique du logement durable et solidarité**<br>**89 avenue des Cordeliers – CS 80000**<br>**17 018 LA ROCHELLE Cedex** |

| *Représentant du pouvoir adjudicateur (RPA)* |
|---|
| **Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime** |

| *Personne Responsable du Marché représentant le pouvoir adjudicateur (PRM)* |
|---|
| **Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime** |

**Marché au titre de l'article R. 2122-8 du Code de la commande publique**

| *Objet du marché* |
|---|
| **Mission de maîtrise d'œuvre de travaux visant à traiter l'insalubrité d'un immeuble (un logement)**<br><br>**53 Rue de la Seudre 17309 LA TREMBLADE** |

# CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

***Dans la suite du présent document le pouvoir adjudicateur est désigné "Maître d'ouvrage".***

## ARTICLE 1. OBJET - INTERVENANTS - DISPOSITIONS GENERALES

### 1-1. Objet du marché

Le marché a pour objet la mission de maîtrise d'œuvre complète sur les études et le suivi des travaux concernant la réalisation de travaux visant à traiter l'insalubrité d'un logement situé 53 Rue de la Seudre à LA TREMBLADE (17390).

Cette consultation s'inscrit dans le cadre d'une procédure d'insalubrité au titre des articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et des articles L.1331-22, L.1331-24 et R.1331-14 à R.1331-16 et R.1331-24 à R.1331-78 du Code de la Santé Publique, réglementation en vigueur à la date de prise de l'arrêté.

Les travaux sont réalisés en substitution du propriétaire défaillant et doivent permettre de répondre aux obligations de l'arrêté préfectoral n° 2025-09-ARS-PDLHI-28 du 7 octobre 2025 portant traitement de l'insalubrité.

L'article 2 de l'arrêté préfectoral précise les mesures nécessaires pour traiter l'insalubrité du logement. L'ouvrage à réaliser, conformément au programme, appartient à la catégorie des ouvrages de bâtiment pour une opération de réhabilitation ou réutilisation.

### 1-2. Contenu de la mission

La mission confiée au maître d'œuvre comporte les prestations suivantes :

- Les études diagnostiques (DIAG) ;
- Les études d'avant-projet (AVP ou APS/APD) ;
- Les études de projet (PRO) ;
- L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des marchés publics de travaux (ACT) ;
- La direction de l'exécution des marchés publics de travaux (DET) ;
- L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement (AOR) ;
- Les études d'exécution lorsqu'elles sont faites par le maître d'œuvre (EXE).

Pour la définition des travaux, le maître d'œuvre se référera :

- Au rapport de diagnostic d'immeuble susceptible d'être déclaré insalubre réalisé par SOLIHA le 23 mai 202
- Aux mesures prescrites énumérées à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 2025-09-ARS-PDLHI-28 du 7 octobre 2025 portant traitement de l'insalubrité et à l'article 2 du présent CCP.

Les pièces sont jointes en annexe.

### 1-3 – Documents contractuels

Les pièces constitutives du marché comprennent par ordre de priorité décroissante :

- L'acte d'engagement,
- Le cahier des clauses particulières,
- La décomposition du prix global et forfaitaire.

### 1-4. Décomposition en tranches et en lots

Il n'est pas prévu de décomposition en tranches, les prestations ne sont pas réparties en lots juridiques.

### 1-5. Intervenants

**Maître d'ouvrage :**
Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-maritime
Service Politique du Logement Durable et Solidarité
89 avenue des Cordeliers
CS 80000
17018 LA ROCHELLE CEDEX 1

**Contrôle technique :**
Sans objet.

**Coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé des travailleurs** (CSPS) :
Si nécessaire, une mission de coordination en matière de SPS sera attribuée ultérieurement, le nom du coordonnateur SPS ainsi que celui de la personne physique seront alors communiqués au maître d'œuvre.

## ARTICLE 2. DEFINITION DES TRAVAUX

La mission de maîtrise d'œuvre porte sur les études et le suivi des travaux visant à traiter l'insalubrité d'un immeuble (un logement), situé 53 Rue de la Seudre à LA TREMBLADE (17390).

Ces travaux consistent notamment à :

- Traiter les fissures des murs extérieurs côté rue,

- Reprendre ou remplacer les garde-corps de l'étage,

- Mettre en place une installation de chauffage fixe, adaptée aux caractéristiques du logement, notamment à son isolation et ses aménagements,

- Rechercher et traiter les causes de l'humidité et des moisissures et remettre en état les revêtements et peintures dégradés,

- Préparation et isolation du mur extérieur sur la cour y compris traitements des embrasures de la porte-fenêtre et vérification de l'étanchéité de la paroi, si besoin,

- Mettre en place un dispositif de ventilation permanente,

- Mettre en sécurité l'installation électrique avec fourniture d'une attestation de conformité « jaune » aux prescriptions en vigueur de l'installation électrique (CERFA 120506*03) visée par le Consuel,

- Prendre toutes dispositions pour supprimer les risques d'intoxication au monoxyde de carbone,

- Contrôler et réparer le groupe de sécurité du chauffe-eau ou le remplacer par un dispositif de fourniture d'eau chaude sanitaire permanent,

- Mettre en conformité les regards d'évacuation des eaux usées dans la cour,

- Réhabiliter les tuyaux de chute de la salle d'eau.

A titre indicatif, l'estimation prévisionnelle affectée aux travaux est fixée à **55 000 € HT** (y compris divers et imprévus).

Pour la programmation et l'organisation des travaux, le maître d'œuvre devra veiller à limiter au maximum les nuisances et contraintes pour les locataires (poussières, bruit, … ).

Si un hébergement des locataires est jugé nécessaire par le maître d'œuvre, il sera pris en charge par le maître d'ouvrage et ne fait pas partie de la présente consultation.

Les relevés de l'immeuble et des abords du bâtiment qui pourraient s'avérer nécessaires font partie intégrante de cette prestation, sachant qu'il ne sera pas fourni de relevé topographique.

La mission de base intègre les obligations relatives à la gestion des Déchets de Chantier conformément à la réglementation. Le maître d'œuvre veillera à l'ensemble des prestations de sécurité et de santé lié à l'exécution des travaux.

## 2-1. Les documents généraux

**2-1.1.** Les documents écrits comprennent :

- Le détail des prestations et les conditions d'intervention,

- L'estimation du coût prévisionnel des travaux,

- Le délai global de réalisation de l'ouvrage.

**2-1.2.** Les documents graphiques comprennent :

- Un plan de masse (échelle adaptée au projet) ;

- Des plans et coupes de la nature des travaux à réaliser nécessaires à la parfaite compréhension du projet ;

- Des plans de détail des éléments spécifiques du projet nécessaires à sa compréhension et au chiffrage des entreprises et qui permettent l'établissement, par la suite, des plans d'exécution.

## 2-2. Les documents particuliers

Les documents remis par le maître d'œuvre complètent les documents généraux. Ils comprennent notamment la définition des conditions d'intervention des entreprises et les protections nécessaires s'agissant de travaux dans un logement habité, en termes de protection de la santé et de la sécurité des occupants.

## ARTICLE 3. ASSISTANCE A LA SELECTION DES ENTREPRISES

### 3-1. Préparation du dossier de consultation des entreprises

Le maître d'œuvre produit les documents techniques nécessaires à la consultation des entreprises.

1. Pièces techniques

Les pièces techniques élaborées par le maître d'œuvre comportent si nécessaire :

- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) ;

- Les cadres de bordereaux de prix ;

- Les cadres des devis quantitatifs détaillés permettant aux entreprises de renseigner par les prix, pour former les décompositions du prix global forfaitaire (DPGF) ou les détails estimatifs. Ces cadres sont d'un niveau de précision suffisant pour permettre aux entreprises d'établir leur prix, ils comportent les quantités établies par le maître d'œuvre ;

- Les pièces graphiques.

2. Pièces administratives

Les pièces administratives sont rédigées par le maître d'ouvrage et sont soumises pour avis au maître d'œuvre.

La reproduction des documents remis aux entreprises est à la charge du maître d'ouvrage.

### 3-2. Consultation des entreprises

Durant la consultation, afin de ne pas fausser le jeu de la concurrence, aucune modification ne peut être apportée au DCE sans l'accord du maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre communique au maître d'ouvrage tout renseignement complémentaire sollicité par les entreprises, ces renseignements sont communiqués par écrit.

### 3-3. Ouverture des plis, analyse des offres et choix de l'entreprise

Après ouverture des plis contenant les offres, le maître d'ouvrage transmet au maître d'œuvre, pour analyse, les propositions reçues. Celui-ci ne doit fournir aucune des informations contenues dans ces propositions à des tiers, ces offres sont restituées intégralement au maître d'ouvrage.

Le maître d'œuvre doit faire une analyse critique des offres des candidats en donnant sa position motivée, faisant apparaître les homogénéités ou hétérogénéités des chiffrages par rapport aux avant-métrés qu'il a réalisés.

### 3-4. Mise au point des marchés

Il appartient au maître d'œuvre d'assister le maître d'ouvrage pour les éventuelles mises au point des offres en vue de la signature des marchés.

## ARTICLE 4. SUIVI DES TRAVAUX

Le maître d'œuvre est l'unique responsable du contrôle de l'exécution des ouvrages et à ce titre l'interlocuteur de l'entreprise. Il est tenu de faire respecter par celle-ci l'ensemble des stipulations des marchés de travaux et ne peut y apporter de modification sans l'accord préalable du maître d'ouvrage.

Le maître d'œuvre doit :

- s'assurer que les documents d'exécution (plans d'atelier et de chantier, caractéristiques techniques des équipements, etc) ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les études effectuées ;

- s'assurer que les documents à produire par l'entrepreneur, en application du ou des contrats de travaux, sont conformes aux dits contrats et ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelables par un homme de l'art ;

- s'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du contrat de travaux et que les conditions de l'exécution prennent en compte les protections nécessaires (présence des locataires et intervention sur des supports contenant du plomb) ;

- délivrer tous les ordres de service et établir tous les procès-verbaux nécessaires à l'exécution du contrat de travaux ainsi que procéder aux constats contradictoires, organiser et diriger les réunions de chantier ;

- établir les projets d'avenants aux marchés de travaux accompagnés des justificatifs nécessaires ;

- informer systématiquement le maître d'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables. Pour ce faire il fournit, en particulier, un état récapitulatif des ordres de service délivrés ;

- vérifier les projets de décomptes mensuels présentés par les entrepreneurs ;

- établir les états d'acomptes, et y faire figurer la date de réception ou de remise des projets de décomptes mensuels présentés par l'entrepreneur. Le cas échéant notifier les états d'acompte à l'entrepreneur si le projet établi par celui-ci est modifié ;

- vérifier le projet de décompte final présenté par l'entrepreneur, puis établir le décompte général et y faire figurer la date de réception ou de remise du projet de décompte final ;

- notifier le décompte général à l'entrepreneur ;

- donner un avis au maître d'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par les entrepreneurs à l'encontre des ordres de service, en cours d'exécution des travaux et sur le décompte général, assister le maître d'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux, ainsi qu'instruire les mémoires de réclamation de l'entreprise ;

En ce qui concerne la gestion des déchets de chantier :

- pendant la période de préparation de chantier, le maître d'œuvre s'assure, en concertation avec l'entreprise, que le projet d'installation de chantier fait apparaître les zones de stockages des bennes (ou autres dispositifs), et les circuits d'évacuation des déchets ;

- il veille à la mise en œuvre de la signalétique indiquant la nature des déchets à déposer ;

- il veille au maintien de l'état de propreté de l'ensemble du chantier, en particulier aux abords des aires de dépôts des déchets ;

- il assure le suivi de la mise en œuvre des dispositions prévues au SOSED, si ce schéma est nécessaire ;

- il collecte l'ensemble des documents liés au contrôle, au suivi et à la traçabilité des déchets de chantier.

**4-1. Présence du maître d'œuvre sur le chantier**

Pour exercer la direction de l'exécution des contrats de travaux, le maître d'œuvre doit assurer une présence significative sur le chantier, il est représenté par la ou les personnes qualifiées désignées dans l'acte d'engagement.

Aux phases-clés du chantier le maître d'œuvre organise des rendez-vous de chantier, en accord avec le maître d'ouvrage qui peut y être représenté.

Les rendez-vous de chantier font l'objet d'un compte-rendu établi par le maître d'œuvre et diffusé à tous les intervenants (entreprise, maître d'ouvrage, etc.).

**4-2. Vérification des décomptes d'entreprises**

Pour l'établissement des décomptes du marché de travaux, le maître d'œuvre se conforme aux prescriptions du CCAG applicables aux marchés de travaux et au CCP du présent marché.

**4-3. Travaux supplémentaires**

Le maître d'œuvre est chargé de procéder à l'analyse technique et financière de toutes les propositions de prix établies par l'entreprise, qu'elles soient en plus ou en moins-value.

Ces propositions sont établies suite à une demande du maître d'œuvre, du maître d'ouvrage ou de l'entrepreneur.

**4-4. Sous-traitants**

Le maître d'œuvre est associé à l'acceptation des sous-traitants ; il s'oblige en outre à signaler au maître d'ouvrage tout sous-traitant présent sur le chantier et non déclaré par l'entreprise.

**4-5. Opérations préalables à la réception des ouvrages (OPR)**

Les obligations du maître d'œuvre relatives à la réception des ouvrages sont celles définies aux articles 41 à 43 du CCAG applicables aux marchés de travaux.

La réception des ouvrages concerne l'entreprise titulaire du marché, la mission du maître d'œuvre consiste à procéder aux opérations préalables à la réception :

- reconnaître la conformité des ouvrages exécutés avec les documents contractuels, par une visite systématique et détaillée ;

- réaliser les essais de réception selon le programme qu'il aura mentionné dans le marché de travaux ;

- dresser le procès-verbal correspondant revêtu de sa signature et de celle de l'entrepreneur et l'adresser au maître d'ouvrage avec ses propositions concernant la réception y compris les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages nécessaires à la mise en service du

bâtiment ;

- faire connaître à l'entrepreneur dans un délai de cinq jours suivant la date du procès-verbal, s'il a ou non proposé au maître d'ouvrage la réception des ouvrages avec mention des réserves éventuelles et dans l'affirmative la date d'achèvement des travaux qu'il propose de retenir.

La réception des travaux ne sera prononcée qu'après le constat de la réalisation de l'ensemble des travaux listés à l'article 2 du CCP du présent marché.

**4-6. Rapport après travaux**

Le maître d'œuvre remettra au maître d'ouvrage un rapport après travaux une fois la décision de réception des travaux notifiée attestant de la conformité des ouvrages exécutés.

**4-7. Garantie de parfait achèvement (GPA)**

La mission du maître d'œuvre se poursuit pendant la période de garantie de parfait achèvement pour l'application des obligations contractuelles faites aux entreprises pendant cette période, étant précisé que celle-ci peut être prolongée par décision du maître d'ouvrage.
Le maître d'œuvre doit notamment au cours du délai de garantie susvisé, procéder aux constatations des malfaçons, aux défauts d'exécution, ou mises en œuvre non conformes de matériaux ou matériels qui se révéleraient à l'usage.

Les missions du maître d'œuvre pendant cette période sont les suivantes :

**4-7.1.** Levée des réserves

Compte tenu des décisions prises par le maître d'ouvrage :

- faire reprendre toutes les parties d'ouvrages non entièrement conformes et contrôler leur bonne exécution ;

- proposer au maître d'ouvrage, en cas de carence des entreprises, les mises en demeure et actions prévues au cahier des charges des marchés de travaux et diriger tous travaux éventuellement nécessaires pour lever les remarques et observations formulées ;

- constater qu'il a été remédié aux imperfections et malfaçons et dresser le procès-verbal de levée des réserves dans les mêmes conditions que le procès-verbal des opérations préalables à la réception ;

- proposer au maître d'ouvrage tous moyens à mettre en œuvre pour mener à bien les travaux de reprise dans les meilleurs délais et en application des dispositions contractuelles des marchés de travaux ;

- ordonner, diriger et contrôler les travaux de réfection correspondants.

**4-7.2.** Autres prestations dues au titre de la garantie de parfait achèvement

Pendant le délai de garantie défini à l'article 44 ( alinéas 1 et 2) du CCAG applicable aux marchés de travaux, le maître d'œuvre est tenu de veiller à ce que l'entrepreneur se conforme aux obligations qui lui sont imposées par le même article.

Il devra inviter l'entrepreneur à effectuer les travaux ou reprises nécessaires à la réparation des désordres ou dysfonctionnements. Ces désordres lui seront signalés par le conducteur d'opération ou le maître d'ouvrage au moyen de fiches qu'il devra diffuser à l'entreprise après avoir établi les causes du désordre. Le maître d'œuvre devra informer le maître d'ouvrage et le conducteur d'opération de la constatation de la réparation en retournant la même fiche dûment complétée par l'entreprise concernée et lui-même.

Le maître d'œuvre effectue toutes "visites de contrôle d'achèvement" au cours de laquelle :

- il s'assure que les désordres ou dysfonctionnements relèvent bien du domaine d'application des garanties contractuelles ;

- il accepte ou refuse les travaux ou reprises effectués depuis sa précédente visite.

Deux mois au plus tard avant la fin du délai de parfait achèvement le maître d'œuvre organise une "visite de fin de délai d'achèvement".

Au cours de cette visite réalisée conjointement avec le conducteur d'opération et le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre effectue un constat de l'ensemble des désordres et dysfonctionnements qui subsistent à la date considérée. Ce constat reprend l'ensemble des défauts signalés par le biais du cahier de parfait achèvement et qui n'auraient par reçu de traitement satisfaisant ainsi que les défauts plus récents et non encore consignés sur ce cahier.

La visite de parfait achèvement fait l'objet d'un procès-verbal établi par le maître d'œuvre qui le notifie aux entreprises concernées et les invite à remédier aux défauts signalés dans un délai maximum de 15 jours.

Si, à l'issue du délai précité, l'entrepreneur n'a pas procédé à l'exécution des travaux et prestations qu'il doit en application des dispositions de l'article 44 du CCAG applicable aux marchés publics de travaux, celui-ci sera convoqué par le maître d'œuvre en vue d'une constatation de non achèvement des ouvrages.

La constatation de non achèvement des ouvrages fait l'objet d'un procès-verbal dressé sur le champ par le maître d'œuvre et signé par lui et l'entrepreneur : si ce dernier refuse de signer, il en est fait mention.

La procédure de constatation de non achèvement doit être organisée par le maître d'œuvre au plus tard 20 jours avant la fin du délai de garantie.

**4-7.3.** Dossier des ouvrages exécutés (DOE)

Il appartient au maître d'œuvre de collecter et de vérifier au fur et à mesure les documents fournis après exécution par l'entrepreneur, notamment les plans d'ensemble et de détail conformes à l'exécution, en application de l'article 40 du CCAG applicable aux marchés de travaux.