

Travaux de sécurisation – Structure béton Cité Universitaire LES ARCEAUX

Programme technique – Mission de Maîtrise d'Œuvre

Table des matières

1	Objet de la consultation	3
2	Budget des travaux CO	3
3	Présentation de l'opération.....	3
3.1.1	Contexte de l'opération.....	3
3.1.2	Périmètre de l'opération	4
4	Contraintes de sites et interfaces	5
5	Missions confiées au Maître d'Œuvre.....	5
5.1	Phase AVP (APS + APD regroupées).....	5
5.1.1	Objectifs	5
5.1.2	Contenu	5
5.1.3	Livrables.....	7
5.1.4	Réunions	7
5.2	Phase PRO / DCE.....	7
5.2.1	Objectifs	7
5.2.2	Contenu	7
5.2.3	Livrables.....	8
5.3	Phase ACT : Assistance à la passation des contrats de travaux	8
5.4	Phase VISA : Visa des études d'exécution	8
5.5	Phase DET : Direction de l'exécution des travaux.....	9
5.6	Phase AOR : Assistance aux opérations de réception	9
5.7	Mission d'assistance relative aux prestataires extérieurs (CSPS, CT, Diag amiante-plomb) ...	10
5.8	Tableau de synthèse des missions	11
6	Délais contractuels	12
7	Annexes	13

1 Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de concevoir, préparer, consulter les entreprises et assurer le suivi des travaux de réhabilitation de bâtiment A, B, C et D de la Cité Universitaire, des Arceaux.

- Bâtiment A
- Bâtiment B
- Bâtiment C
- Bâtiment D

La mission porte sur la remise en état des ouvrages présentant des désordres structurels, architecturaux et d'étanchéité identifiés lors du diagnostic technique réalisé en juin 2026.

Les travaux porteront principalement sur le traitement des désordres structurels et pathologiques constatés (fissurations, épaufrures, corrosion des armatures, dégradations de balcons, garde-corps, édicules et ouvrages annexes), afin de garantir la sécurité des usagers, la pérennité du bâti et la conservation de l'aspect architectural de la résidence.

La consultation comprend une tranche ferme et une tranche optionnelle.

2 Budget des travaux CO

La mission porte sur les éléments prioritaires du diagnostic technique de juin 2026. Le coût prévisionnel des travaux (tranche ferme) a donc été considéré en recentrant l'opération sur ces éléments prioritaires.

Le coût prévisionnel des travaux est fixé à 550 000 € HT, détaillé par bâtiment comme suit :

- Bâtiment A : 90 000 € HT
- Bâtiment B : 310 000 € HT
- Bâtiments C et D : 150 000 € HT

Le respect du coût prévisionnel de travaux avec le seuil de tolérance associé s'applique pour le coût prévisionnel total (tous bâtiments confondus).

3 Présentation de l'opération

3.1.1 Contexte de l'opération

Le diagnostic technique réalisé sur les quatre bâtiments met en évidence de nombreuses pathologies susceptibles d'affecter la pérennité du patrimoine.

Les principales pathologies recensées sont des fissurations importantes et des éclatements de bétons. Ces dégradations engendrent un risque immédiat pour la sécurité des occupants en raison des chutes

potentielles de matériaux (notamment concernant les balcons, garde-corps béton et structures annexes). Elles impactent également la pérennité structurelle des bâtiments.

L'ensemble des pathologies recensées sont détaillées dans le diagnostic joint en annexe de ce programme.

L'opération devra permettre de remettre durablement le patrimoine en état tout en améliorant sa pérennité

3.1.2 Périmètre de l'opération

3.1.2.1 Tranche ferme

La mission porte sur le traitement des éléments prioritaires du diagnostic technique de juin 2026.

Bâtiment A :

- Edicules et casquette de parvis (structure et isolation + étanchéité)
- Reprise du poteau en toiture terrasse
- Cadre architectural du parvis
- Balcons

Bâtiment B :

- Structures béton de type arche
- Edicule de l'ancien monte-charge
- Module en façade
- Balcons
- Mur de soutènement
- Structures béton de la toiture intermédiaire

Bâtiment C et D :

- Structures béton en toiture
- Balcons
- Gardes corps béton

Cette tranche ferme comprend l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre telles que décrite dans la suite du programme (de la phase AVP à la phase AOR + les missions complémentaires).

3.1.2.2 Tranche optionnelle

Est également compris dans la mission de maîtrise d'œuvre l'étude au niveau AVP uniquement relative au traitement des façades des bâtiments (A, B, C et D)

Cette étude AVP visera, pour ces façades, à comparer les solutions

- de reprises d'ensemble (traitement curatif et préventif)
- de reprises ponctuelles (traitement curatif uniquement des défauts visibles)

Cette tranche optionnelle se limite à l'étude AVP intégrant l'étude comparative et aide à la décision entre ces deux approches de travaux.

4 Contraintes de sites et interfaces

Les travaux devront être réalisés en site occupé, avec maintien du fonctionnement général de la résidence et limitation maximale des nuisances pour les occupants.

Le maître d'œuvre intégrera explicitement les contraintes suivantes :

- Circulations et accès chantier (phasage, maintien des usages) ;
- Continuité de service pendant les travaux (distribution EFS/ECF d'une part, accès aux usagers et exploitant d'autre part) ;
- Sécurité des personnes et des bâtiments.

5 Missions confiées au Maître d'Œuvre

La mission est structurée selon un **phasage volontairement condensé**, comprenant successivement :

- Une phase **AVP** regroupant les missions APS et APD et intégrant
 - o L'analyse et la vérification de la cohérence du diagnostic annexé au programme technique,
 - o Les éventuelles remarques et besoins de complément au diagnostic.
- Une phase **PRO / DCE** ;
- Les phases **ACT-VISA-DET-AOR** ;
- Une mission d'assistance relative aux prestataires extérieurs (CSPS, CT, diag avant travaux) :

5.1 Phase AVP (APS + APD regroupées)

5.1.1 Objectifs

La phase AVP a pour objet de définir les grandes orientations techniques et fonctionnelles de l'opération, ainsi que de préciser et arrêter définitivement les choix techniques retenus.

A ce titre, le maître d'œuvre devra :

- Confirmer la nature et l'étendue des désordres affectant les ouvrages ;
- Définir le programme des travaux ;
- Vérifier la faisabilité technique, réglementaire et économique des interventions.

Le diagnostic établi en juin 2026 est annexé au présent programme technique. Il s'agit d'une base de référence non opposable. Il reviendra au maître d'œuvre d'avoir une analyse critique de ce diagnostic initial.

5.1.2 Contenu

Le maître d'œuvre réalise notamment :

5.1.2.1 Analyse et validation des données

- Analyse critique du diagnostic architectural et structurel existant ;
- Exploitation des investigations complémentaires ;
- Hiérarchisation des désordres ;
- Validation des hypothèses de réparation.

5.1.2.2 Études techniques

- Détermination des principes de réhabilitation concernant les éléments prioritaires du diagnostic technique de juin 2026 (cf §3.1.2.1 *Tranche ferme*).
- Détermination des principes de réhabilitation concernant les façades (comparatif des deux solutions, cf §3.1.2.2 *Tranche optionnelle*).

Les solutions proposées devront être conformes aux réglementations en vigueur et privilégier la durabilité des ouvrages.

Il précisera également, avec un niveau de détail AVP (les caractéristiques détaillées des ouvrages seront arrêtées en phase PRO) :

- Les techniques de réparation ;
- Les matériaux retenus ;
- Les principes de mise en œuvre ;
- Les dispositions constructives particulières ;
- Les contraintes d'exécution, dont
 - o Les modalités d'intervention par bâtiment ;
 - o Les conditions de maintien en exploitation de la résidence ;
 - o Les mesures de sécurité des occupants, des usagers et des entreprises ;
 - o Les contraintes d'accès, de circulation et de logistique de chantier.

5.1.2.3 Découpage en lots techniques et géographiques cohérents

En vue de la phase PRO/DCE, le maître d'œuvre proposera un découpage de l'opération en lots techniques et géographiques cohérents.

5.1.2.4 Planning prévisionnel

Le maître d'œuvre établira les principes de phasage de l'opération, tenant compte

- Des contraintes d'exploitation du site ;
- Des périodes favorables d'intervention ;
- Des durées prévisionnelles des travaux.

5.1.2.5 Estimation financière

Le maître d'œuvre établira :

- Une estimation financière de l'opération par bâtiment et par grandes familles de travaux,
 - o Notamment par élément structurel,

- o En précisant les coût mutualisables
- Une estimation des prestations annexes ;
- Une actualisation de l'enveloppe financière globale ;

Toute augmentation de l'estimation prévisionnelle devra être signalée au maître d'ouvrage et accompagnée de propositions d'optimisation.

5.1.2.6 Démarches administratives

Le maître d'œuvre identifiera les autorisations administratives éventuellement nécessaires, notamment :

- Déclaration préalable de travaux ;
- Autorisations d'urbanisme ;
- Démarches liées aux aides à la rénovation énergétique.

Il transmettra au maître d'ouvrage les éléments techniques et graphiques nécessaires à la constitution des dossiers de demande d'autorisation.

5.1.3 Livrables

Le titulaire remet

- Une note de synthèse méthodologique ;
- Un **dossier AVP complet**, incluant les choix techniques arrêtés, les schémas de principe, les coupes techniques, les validations réglementaires, un planning prévisionnel et une estimation financière mise à jour.

5.1.4 Réunions

Le maître d'œuvre prévoira à minima une réunion de lancement et une réunion de restitution de l'AVP.

Cette phase permettra à la maîtrise d'ouvrage de valider les orientations générales du projet et servira de base à la validation définitive du programme de travaux.

5.2 Phase PRO / DCE

5.2.1 Objectifs

La phase PRO / DCE a pour objet de traduire le scénario validé en documents contractuels opposables.

5.2.2 Contenu

Le maître d'œuvre réalise notamment :

- Les plans, schémas et notes de calcul projet ;
- L'ensemble des prescriptions techniques ;
- L'intégration dans les pièces techniques des contraintes d'intervention en site occupé et continuité de service ;

- L'ensemble des pièces techniques et financières du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), dont notamment
 - o Les CCTP et leurs annexes,
 - o Les pièces graphiques,
 - o Les pièces financières (BPU/DQE et/ou DPGF) ;
- Les éléments particuliers à inclure dans les pièces administratives du DCE, dont notamment
 - o Les clauses administratives particulières préconisées par le Moe,
 - o Les pénalités particulières,
 - o Les éléments particuliers à inclure au règlement de consultation (critères de jugement des offres, conditions de visite...) ;
- Les estimations financières définitives ;
- La mise à jour du calendrier prévisionnel détaillé de l'opération.

5.2.3 Livrables

A l'issue de la phase PRO, le maître d'œuvre remettra au maître d'ouvrage :

- Le dossier PRO complet incluant
 - o L'ensemble des plans, coupes, façade et détail d'exécution,
 - o L'estimation détaillée des travaux par lot, par bâtiment et par poste,
 - o Le planning prévisionnel d'exécution des travaux ;
- L'ensemble des pièces techniques et financières du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ;
- La fiche passation DCE détaillant les informations nécessaires au Moa pour établir les pièces administratives du DCE.

5.3 Phase ACT : Assistance à la passation des contrats de travaux

La mission ACT a pour objet d'assister la maîtrise d'ouvrage dans la consultation et la passation des marchés de travaux.

À ce titre, le maître d'œuvre assure notamment :

- L'assistance pour les réponses aux éventuelles questions des candidats ;
- La participation aux éventuelles réunions de négociations ;
- L'assistance à l'analyse des offres, sur la base des pièces du DCE ;
- La vérification de la conformité des offres aux exigences techniques, réglementaires et fonctionnelles du projet ;
- L'établissement du rapport d'analyse des offres ;
- La participation à la commission d'appel d'offre (présentation au Moa du RAO et proposition de candidature à retenir) ;
- L'assistance à la mise au point des marchés de travaux.

5.4 Phase VISA : Visa des études d'exécution

La mission VISA a pour objet de vérifier la conformité des études d'exécution établies par les entreprises avec :

- Le projet approuvé ;
- Les pièces contractuelles ;
- Les exigences réglementaires.

Dans ce cadre, le maître d'œuvre vérifie et vise les plans, notes de calcul et documents d'exécution des entreprises. Il assure notamment :

- Des plans d'exécution ;
- Des notes de calcul ;
- Des fiches techniques ;
- Des procédures d'intervention ;
- Des plans d'installation de chantier ;
- Des plans de sécurité

Le visa ne dégage pas les entreprises de leur responsabilité d'exécution.

5.5 Phase DET : Direction de l'exécution des travaux

La mission DET a pour objet de diriger l'exécution des contrats de travaux.

Le maître d'œuvre assure notamment :

- La direction et le suivi de l'exécution des travaux ;
- L'organisation et la conduite des réunions de chantier ;
- Le contrôle de la conformité des travaux aux pièces contractuelles ;
- La coordination des interventions afin de garantir :
 - o La continuité de service des installations,
 - o La sécurité des personnes et des bâtiments,
 - o Le respect des plannings ;
- Le suivi administratif et financier des marchés de travaux (dont les vérifications des situations financières des entreprises) ;
- L'assistance à la gestion des aléas techniques et réglementaires.

Pour la mission de DET, la fréquence des réunions de chantier sera hebdomadaire (sauf annulation motivée par une faible activité de chantier).

Le Moe sera également tenu d'assurer des visites inopinées et visites programmées. Fréquence à définir en fonction de la criticité des phases de chantier.

5.6 Phase AOR : Assistance aux opérations de réception

La mission AOR a pour objet d'assister la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux et à la fin de l'année de parfait achèvement.

À ce titre, le maître d'œuvre assure notamment :

- L'assistance à l'organisation des opérations préalables à la réception ;
- L'assistance à la réception des ouvrages ;

- L'établissement des listes de réserves et leur suivi ;
- La vérification de la remise des documents des ouvrages exécutés (DOE) dont
 - o Les plans de récolement,
 - o Les fiches technique produits visées,
 - o Les PV d'essai et/ou certificats de conformité ;
- L'assistance à la levée des réserves ;
- L'établissement des décomptes général définitifs des marchés de travaux.

5.7 Mission d'assistance relative aux prestataires extérieurs (CSPS, CT, Diag amiante-plomb)

Le maître d'œuvre assiste la maîtrise d'ouvrage dans l'identification et la définition des prestations préalables ou connexes nécessaires à l'opération, puis le pilotage technique de ces missions. Notamment pour les prestations suivantes :

- Les diagnostics réglementaires avant travaux (amiante, plomb, etc.) ;
- Les investigations techniques ou structurelles complémentaires ;
- La mission de coordination SPS ;
- La mission de CT.

À ce titre, le maître d'œuvre devra :

- Identifier les investigations et missions nécessaires à la bonne conception de l'opération ;
- Définir le périmètre technique des prestations à réaliser ;
- Établir les cahiers des charges, programmes ou éléments techniques nécessaires à la consultation des prestataires concernés ;
- Participera aux échanges techniques avec les prestataires ;
- Analyser les résultats des prestations réalisées et, le cas échéant, proposer les adaptations nécessaires au projet.

La passation des marchés correspondants et leur suivi contractuel relèvent de la maîtrise d'ouvrage.

5.8 Tableau de synthèse des missions

Phase	Objectifs principaux	Contenu essentiel	Livrables
AVP (APS + APD)	Sécurisation du scénario retenu	- Analyse des données ; - Définition des solutions techniques ; - Etudes techniques ; - Vérifications techniques ; - Découpage en lots géographiques et/ou techniques cohérents - Planning prévisionnel ; - Mise à jour de l'estimation financière ; - Démarches administratives ; - Réunions ;	- Dossier AVP complet - Coupe technique - Schémas de principe - Estimation financière consolidée - Planning prévisionnel actualisé
PRO / DCE	Traduction contractuelle	- Plans, schémas et notes définitifs - Prescriptions techniques - Pièces techniques DCE et éléments à inclure par le Moa dans les pièces administratives	- PRO - Pièces techniques DCE - Fiche passation DCE - Estimations définitives
ACT	Passation travaux	- Visites obligatoires - Eventuelles négociations - Analyse des offres - Rapports comparatifs - Mise au point des marchés	- Rapport d'analyse - Présentation en CAO - Assistance contractualisation
VISA	Conformité études exe	Visa plans et notes	Avis VISA
DET	Suivi travaux	- Direction des travaux - Réunions de chantier - Suivi financier - Continuité de service	- Comptes rendus - Etats d'acompte - Suivi marchés
AOR	Réception	- OPR - Réception - Réserves	- PV de réception - Décompte définitif - DOE vérifié
Assistance CSPS/CT/Diag avant travaux	Définition des missions réglementaires + coordination	- Cadrage missions CSPS / CT - Identification des besoins spécifiques au projet (diag amiante et plomb) - Echanges techniques avec les prestataires - Analyse et exploitation des livrables	- Note de cadrage - Avis sur les diagnostics

6 Délais contractuels

Phase	Délais d'exécution du Moe (contractuel)	Départ du délai	Délais de validation par la MOA (indicatif)
DIAG	Sans objet	Sans objet	Sans Objet
AVP (APS + APD regroupées)	4 semaines	OS de démarrage	1 semaine
PRO / DCE	6 semaines	OS de démarrage	1 semaine
Consultation des entreprises (indicatif)	4 semaines		–
ACT	2 semaines + participation à la commission d'appel d'offre	Transmission des offres au MOe	Transmission des offres au MOe
VISA	- Incluse dans la durée des travaux 5 jours ouvrés par document d'exécution		–
DET	16 semaines (durée prévisionnelles) 3 jours ouvrés pour transmission des CR de réunion de chantier 7 jours calendrier pour vérification des décomptes mensuels et production des états d'acomptes	accusé de réception ou récépissé de remise du projet de décompte mensuel (vérification des décomptes et production des états d'acompte)	–
AOR	1 semaine (organisation des OPR) 2 semaines (validation du DOE) 15 jours calendrier pour vérification du projet de décompte final et production du décompte final	Date de fin de chantier (OPR et DOE) Accusé de réception ou récépissé de remise du projet de décompte final (décompte)	–
Assistance CSPS / CT / Diags avant travaux	Délais intégrés à la phase AVP		Délais intégrés à la phase AVP

7 Annexes

- Diagnostic visuel structurel