

**PRESTATIONS INTELLECTUELLES D'ASSISTANCE ET DE
CONSEIL AU MAITRE D'OUVRAGE POUR LES OPERATIONS DE
TRAVAUX**

-

LOT 3

ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION – ZONES B & D

17 Avril 2019

Contexte et enjeux du marché

Le réseau des acheteurs hospitaliers (RESAH) a constitué un dossier de candidature pour attribuer par le biais d'un **accord-cadre**, des missions d'**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** (AMO) pour des prestations concernant **l'économie de la construction** (LOT n°3) et devant couvrir plusieurs et différentes zones géographiques selon les dispositions prévues au marché.

Notre offre Groupe CETAB concerne les zones :

- 1) Zone B : Concernant géographiquement au « Bassin Parisien » et constituée de la région Ile de France ainsi que les départements; 27, 28, 45, 51, 60, 76, 89 et 02 Sud (la limite périmétrique étant matérialisée par l'autoroute A26).
- Selon le CCTPS du marché, la zone géographique du « Bassin Parisien » comprend également les **DROM-COM**.
- Département-Régions d'Outre-Mer (DROM) :
- **Guyane, Martinique, Guadeloupe et La Réunion.**
- Collectivités d'Outre-Mer :
- **Saint-Martin, Polynésie Française, Wallis et Futuna, Saint-Barthélemy et île de Clipperton.**
- 2) Zone D : Concernant géographiquement au « Grand Sud-Ouest » : zone constituée des régions Nouvelle Aquitaine et Occitanie

Décomposition des missions :

- Dans le présent contrat cadre passé entre le **GROUPE CETAB** et le **RESAH**, 24 missions étaient décrites et détaillées dans votre CCTPS ainsi que dans notre note méthodologique jointe à l'offre.

Afin de permettre une prise de connaissance plus « rapide » des missions que propose **CETAB** aux acheteurs hospitaliers, nous avons établi un canevas simplifié retraçant les multiples mission sous 10 items qui sont les suivants :

- 1) Mission d'Evaluation ;
- 2) Mission d'Estimation ;
- 3) Mission d'Analyse ;
- 4) Mission d'Assistance ;
- 5) Mission de suivi financier ;
- 6) Mission de Révision ;
- 7) Mission d'étude d'impact ;
- 8) Mission de Vérification ;
- 9) Mission de Réclamation ;
- 10) Mission de Conseil.

1) Missions d'Evaluation

Les missions d'évaluation pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Evaluation préalables et études de soutenabilité budgétaire (mission n°1) :

Dans ce cadre, seront réalisées les études et synthèses comparatives suivantes :

- ✓ Analyse comparative du coût et explication des différences ;
- ✓ Le cas échéant, analyse de recettes attendues résultant du projet ;
- ✓ Analyse des principaux risques du projet comprenant les risques financiers et la répartition des risques entre le Bénéficiaire et le titulaire du futur et valorisation monétaire du partage des risques visant à quantifier l'impact d'un risque (en surcoût ou en délai) ;
- ✓ Le calcul du coût total toutes dépenses confondues (TDC), valeur fin de chantier des différents scénarios de montage contractuels.

2) Evaluation finale (mission n°16) :

La CETAB procèdera sous la forme d'un rapport à une évaluation globale de l'opération qui comprend :

- ✓ Un bilan quantitatif sous la forme d'une fiche financière récapitulative de la nature et coûts de travaux et prestations générés par l'opération et aboutissant à la détermination du coût TDC en valeur final et du ratio TDC/HT travaux destiné à alimenter une base de prix MOA,
- ✓ Une analyse et synthèse explicative des écarts entre l'enveloppe prévisionnelle affectée à l'opération et le montant final toute dépenses confondues résultant de la mise en œuvre du projet ;
- ✓ Une compilation et détermination de l'ensemble des coûts directs et indirects induits par le projet.

2) Missions d'Estimation

Les missions d'estimations financières pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Estimation financière en faisabilité (mission n°2) :

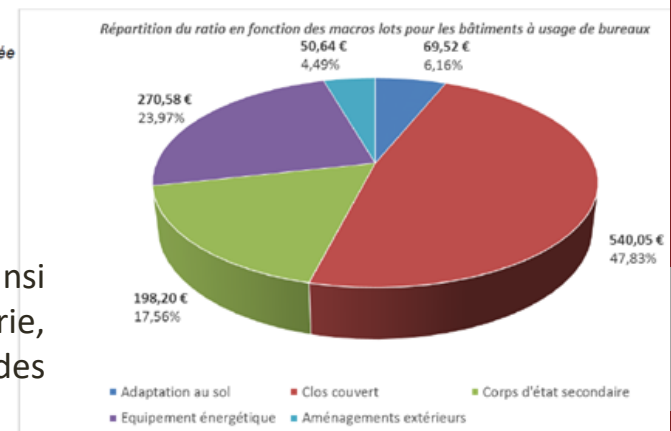
La mission comprend une estimation financière des coûts d'investissements d'un ou plusieurs scénarios d'étude de faisabilité. Dans ce cadre, sont réalisées les études comparatives prescrites par le maître d'ouvrage comprenant notamment les analyses suivantes :

- ✓ L'analyse comparative des surfaces utiles, surfaces de plancher ;
- ✓ L'analyse comparative des ratios de prix ;
- ✓ L'analyse comparative du coût et explication des différences ;
- ✓ L'analyse comparative des organisations de chantier prévisibles au stade des études.

A l'aide de divers observatoire des coûts de la construction ainsi qu'à l'expérience du Groupe CETAB dans le secteur de l'ingénierie, une bibliothèque référente nous permet de réaliser des comparatifs précis.

	Ratio (€/m2 SDP)	Pourcentage (%)
Ratio global	1477,19	100
Adaptation au sol	69,52	6,16%
Clos couvert	728,18	47,83%
Corps d'état secondaire	219,05	17,56%
Équipement énergétique	409,80	23,97%
Aménagements extérieurs	50,64	4,49%

L'analyse ci-dessus est basée sur les ratios moyens.



2) Missions d'Estimation

Les missions d'estimations financières pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

2) Estimation financière en phase programmation (mission n°3) :

Il s'agit d'une estimation des coûts d'investissement en phase faisabilité, préprogramme et/ou programme. La présente mission comportera 2 parties :

- ✓ Une estimation financière du projet retenu à l'issue de l'étude faisabilité ; cette approche financière est calculée à partir de ratios.
- ✓ calcul du coût total toutes dépenses confondues (TDC) valeur fin de chantier du projet retenu par le maître d'ouvrage, une fois le programme technique arrêté par lui, en établissant un bilan financier prévisionnel.

3) Estimation financière du projet (mission n°17) :

Cet élément de mission consistera à l'établissement sur la base du dossier technique fourni par le maître d'œuvre, du coût prévisionnel du projet sur la base d'un avant-métré.

Nous procéderons à des estimations sur des cadres de décomposition globale et forfaitaire (DPGF) afin de permettre l'auto-contrôle ; composé de : Désignation des ouvrages, unités, quantités et Prix unitaires,

3) Missions d'Analyse

Les missions d'analyse pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Analyse économique des résultats de consultation de maîtrise d'œuvre (mission n°4) :

Les critères d'analyse portent sur :

- ✓ Une analyse des surfaces (utiles, le plancher, dans œuvre, des espaces extérieurs, comparaison par rapport au programme, comparaison des surfaces annoncées par le projet remis avec celles calculées par le Titulaire),
- ✓ Une analyse des coûts prévisionnels provisoire des travaux proposés par les concurrents,
- ✓ La spécification des pistes économiques réalisables permettant d'être conforme à l'enveloppe budgétaire prévisionnelle définie par le maitre d'ouvrage,
- ✓ D'analyser les prestations techniques prévues grâce à notre connaissance aguerrie des méthodologies constructives du bâtiment. (façade, verrière, espaces extérieures, étanchéité ...etc.),
- ✓ L'analyse portera principalement sur la qualité des matériaux prévus en terme de facilité à mettre en œuvre, de durée de vie, facilité d'entretien et maintenance,
- ✓ L'analyse des coûts des équipements techniques proposés par les différents concurrents.

Des comparaisons seront établies à partir des différents critères sur forme de tableur Excel et diagramme. Au terme de cette mission, nous établirons une étude détaillée par concurrent et une fiche de synthèse comparative des concurrents reprenant les principales caractéristiques financières de l'opération: coût prévisionnel par type de surface, coût prévisionnel par lots...etc.

3) Missions d'Analyse

Les missions d'analyse pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

2) Analyse de l'esquisse (mission n°5) :

Le Groupe CETAB procèdera dans un rapport d'analyses les données suivantes :

- ✓ Un contrôle de l'évolution du projet par rapport à l'étude de faisabilité, au programme, et au projet retenu à l'issue du concours et vérification de la prise en compte des remarques ,
- ✓ La vérification des surfaces de plancher et comparaison avec les surfaces indiquées au programme,
- ✓ La vérification comptable de l'estimation des coûts des travaux faite par le maitre d'œuvre avec l'enveloppe financière prévisionnelle fixée par le maitre d'ouvrage,
- ✓ La reprise si nécessaire de l'estimation du coût des travaux.

3) Analyse de l'avant-projet sommaire (mission n°6) :

Le CETAB procèdera dans un rapport d'analyses les éléments suivants :

- ✓ La vérification de l'exactitude des surfaces utiles et surfaces de plancher et dans œuvre pour une construction neuve, et dans œuvre pour une réhabilitation ; cette vérification sera réalisée sur la base d'un métré exhaustif réalisé par CETAB et visera à confirmer ou infirmer les surfaces calculées par le maitre d'œuvre, en vue de calculer le prix au m² de l'ouvrage,
- ✓ La vérification de l'estimation.

3) Missions d'Analyse

Les missions d'analyse pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

4) Analyse de l'avant-projet définitif (mission n°7) :

Nous remettrons un rapport comprenant les analyses suivantes :

- ✓ Le contrôle et la prise en compte des observations formulés à l'APS par le maître d'ouvrage, sur les aspects techniques et financiers.
- ✓ Comparaison des surfaces avec celles du dossier APS et vérification des surfaces APD réalisée sur la base d'une feuille de métré Excel,
- ✓ Analyse et vérification des estimatifs détaillés et établissement d'une fiche de synthèse décrivant les incidences des décisions qui ont fait évoluer le dossier, tant au niveau des surfaces qu'au niveau financier.

5) Analyse du Projet et dossier de consultation des entreprises (mission n°8) :

Mission d'analyse pour :

- ✓ Cas des missions complètes et partielles en phase conception,
- ✓ Cas d'une mission complète en phase conception.

En cas de dépassement de l'enveloppe budgétaire, nous nous engageons à trouver des pistes économiques nous permettant de maintenir le planning de l'opération. Le CETAB participera à la demande du maître d'ouvrage, aux réunions techniques et financières. Nous vérifierons sur le dossier de consultations, que les remarques et décisions prises à la phase PRO ont bien été prises en comptes.

3) Missions d'Analyse

Les missions d'analyse pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

6) Analyse des litiges (mission n°14) :

La mission est relative à l'analyse des litiges ou réclamations en cours de travaux ou après travaux. Le chef de projet conseillera autant que de besoin le maître d'ouvrage dans la résolution de litiges et réclamations avec les titulaires du marché publics de travaux ou de prestations intellectuelles, aussi bien en phase amiable, précontentieuse que contentieuse.

A partir d'un examen détaillé de l'ensemble des données de l'opération, le chef de projet CETAB établira un rapport d'analyse visant à déterminer les origines du litige, les responsables des différents intervenants, la légitimité de la réclamation, l'évaluation des aspects financiers et formule les propositions de règlement amiable de ce litige ou cette réclamation.

Il assiste en tant que de besoin le maître d'ouvrage dans l'établissement des éventuels avenants relatifs à ce litige ou cette réclamation. Il a accès à toutes les informations disponibles auprès du maître d'ouvrage, relatives à ce litige ou cette réclamation. En tout état de cause, l'AMO CETAB ne porte aucune responsabilité en cas de non règlement du litige ou de la réclamation.

Le maître d'ouvrage peut toutefois faire valoir des préjudices en cas de défaillance du titulaire dans le cadre de sa mission (absence de réponse dans les délais fixés, absence de conseil...). Afin d'anticiper ou de prévenir les litiges et réclamations éventuels, le Titulaire est tenu de participer à toutes les revues de projet qui sont organisées par le maître d'ouvrage. Ces revues de projet auront lieu selon la périodicité décidée par le maître d'ouvrage.

4) Missions d'Assistance

Les missions d'assistance pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Assistance pour la passation des contrats de travaux (mission n°9) :

- ✓ Le CETAB examinera le rapport d'analyse des offres établies par le maître d'œuvre et rédigera les remarques sous forme de rapport. Nous vérifierons notamment les quantités, les prix unitaires, la pertinence des variantes présentées par le(s) soumissionnaire(s) ainsi que les réserves et anomalies formulées dans l'analyse.
- ✓ Cet élément de mission fera l'objet d'un rapport détaillé comprenant une synthèse de ratios par type de surface, par lots et par unités d'œuvre. Lorsque la consultation sera classée sans suite pour cause d'infructuosité sur un ou plusieurs lots, le CETAB effectuera une étude des résultats de la consultation (analyse global et par prix unitaire).

2) Assistance pour l'élaboration du projet (mission n°18) :

Les éléments du dossier de consultation des entreprises comprenant :

- ✓ Le devis estimatif détaillé par corps d'état ;
- ✓ Le cahier des clauses techniques particulières de chacun des corps d'état ;
- ✓ La décomposition du prix global et forfaitaire par corps d'état en corrélation avec le CCTP et ses articles ;
- ✓ Le cahier des clauses administratives particulières ;
- ✓ L'acte d'engagement des différents corps d'état.

4) Missions d'Assistance

Les missions d'assistance pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

3) Assistance pour la passation des contrats de travaux (mission n°19) :

Cette mission comprend, dans le cadre de la consultation pour l'attribution des contrats de travaux :

- ✓ La préparation, s'il y a lieu, de la sélection des soumissionnaires et l'examen des candidatures reçues ;
- ✓ L'assistance au maître d'ouvrage dans la négociation, en fonction des possibilités offertes par les différentes procédures de l'Ordonnance et le Décret ;
- ✓ L'analyse des offres des soumissionnaires y compris variantes, restituée sous la forme d'un rapport ;
- ✓ La préparation de la mise au point du marché ;
- ✓ La préparation pour le maître d'œuvre interne des ordres de service.

4) Assistance pour le suivi financier du chantier (mission n°20) :

- ✓ La vérification des projets de décompte mensuels ou demandes d'avance établies par les titulaires des marchés publics de travaux et prestations intellectuels, établissement des états d'acompte ;
- ✓ La vérification des éventuels devis de travaux supplémentaires ou modificatifs ;
- ✓ La préparation pour le maître d'œuvre des ordres de service modificatifs ;
- ✓ L'établissement et mise à jour d'un bilan prévisionnel des dépenses ;
- ✓ La vérification des projets de décompte final établis par les titulaires des marchés publics de travaux et prestations intellectuels et établissement du décompte général ;
- ✓ La participation à la réception des travaux (établissement des procès-verbaux des réceptions et des certificats de fin de travaux).

4) Missions d'Assistance

Les missions d'assistance pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

5) Assistance à l'élaboration et à la passation des marchés publics de travaux d'entretien, de maintenance et divers petit marchés publics à procédure adaptée (mission n°23) :

L'assistance au maitre d'ouvrage dans le cadre de la passation de marchés publics de travaux d'entretien toutes procédures confondues avec :

- ✓ La vérification du cadre réglementaire ;
- ✓ L'établissement du (des) CCTP ;
- ✓ L'établissement du (des) BPU ;
- ✓ L'établissement éventuel du CCAP ;
- ✓ L'établissement éventuel de l'acte d'engagement ;

La passation des contrats avec :

- ✓ La préparation, s'il y a lieu, de la sélection des soumissionnaires et l'examen des candidatures reçues
- ✓ L'assistance au maître d'ouvrage dans les négociations éventuelles ;
- ✓ L'analyse des offres des soumissionnaires restituée sous la forme d'un rapport ;
- ✓ La préparation et mise au point des marchés publics.

L'assistance au maitre d'ouvrage dans le cadre de la passation de marchés publics spécifiques pour certains ouvrages et prestations particulières d'entretien et de maintenance en procédure adaptée.

5) Missions de suivi financier

Les missions de suivi pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Suivi financier de l'opération (mission n°10) :

A la demande du maître d'ouvrage, nous formulerons un avis sur le montant d'un devis de travaux supplémentaires. Notre avis consistera à vérifier si la demande est légitime au regard du contrat passé avec le Titulaire et si le montant est correctement évalué. De plus, le CETAB déterminera l'origine et la cause des devis. Nous avons pour habitude de réaliser des tableaux de suivi pour nos différentes opérations en phase travaux, nous calquerons pour cette mission ce type de tableur afin de garder un regard limpide sur les avenants.

2) Suivi financier de l'opération menée en marché global (mission n°12) :

Pour ce type de contrat, nous suivront les phases de conception et de réalisation en même temps, le titulaire des marchés globaux étant des groupements divers dans lequel une équipe de maîtrise d'œuvre sera identifiée et qui aura en charge la conception dès l'ouvrage et de son suivi.

Prestation similaire à la mission « Suivi financier de l'opération » précédemment décrite.

6) Missions de Révision

Les missions de révision pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Révision (mission n°11) :

Le CETAB contrôlera le respecte des délais :

- ✓ De la production des décomptes par les titulaires de marchés de travaux ;
- ✓ De l'envoi de ces décomptes par le maitre d'œuvre au maitre d'ouvrage après vérification.

La mission comprend la vérification et le contrôle des demandes de paiement de l'ensemble des intervenants (travaux, prestataires intellectuels,...etc.) de l'opération y compris en phase conception.

2) Révision de l'opération menée en marché global (mission n°13) :

Le chef de projet vérifiera et donnera son avis sur :

- ✓ Les décomptes généraux et définitifs (décomptes partiels et récapitulatif) des titulaires des différents marchés publics (coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé, coordonnateur des systèmes de sécurité incendie, etc.) en veillant notamment à l'application des prix des marchés publics (forfait, bordereaux, série de prix) ;
- ✓ Les mémoires de travaux en plus ou moins ;
- ✓ L'application des clauses de révisions de prix, le respect des délais, l'application des pénalités
- ✓ Les opérations de réception ;
- ✓ Le contrôle, le calcul et l'application de pénalités de retard dans la production des décomptes et des réfections prononcées lors de la réception.

7) Missions d'étude d'impact

Les missions d'étude d'impact pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Etude d'impact pour les opérations de maintenance ultérieures (mission n°15) :

Sur les prescriptions inscrites par le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS), et à partir du DIUO établi par ce dernier, le chef de projet pourra être appelé à mesurer l'impact économique des interventions sur un ouvrages.

Dans ce cas, le **CETAB** proposera une méthodologie permettant au CSPS ainsi qu'aux entreprises d'intégrer ces données dans un rapport (balance) économique et financier annexé au DIUO.

Nous mesurerons et analyserons dans un rapport les coûts de maintenance (entretien, renouvellement des équipements...etc.) induit par le fonctionnement de l'ouvrage.

8) Missions de vérification

Les missions de vérification pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Vérification des travaux d'entretien du bâtiment et des prestations de maintenance immobilière (mission n°21) :

Cette mission a pour objet la vérification des factures, devis, mémoires présentés par les entreprises titulaires du marché public intervenant sur le site d'un Bénéficiaire pour des « travaux d'entretien, de réparation et réhabilitation de bâtiment », de services de maintenance immobilière et d'analyse de leurs réclamations éventuelles.

Cet élément de mission comprend, à la fois sur pièces et sur place :

- ✓ La vérification sur place des métrés et des états des existants avant travaux ;
- ✓ La vérification de devis en comparaison des métrés et des états des existants avant travaux et correction éventuelle ;
- ✓ La vérification de la conformité de l'exécution avec la facturation proposée et applications des clauses contractuelles des contrats (conditions consenties, application du bordereau de prix, application du cahier des charges,...etc.) ;
- ✓ La vérification de la facture, notamment des révisions de prix ;

Le **CETAB** enregistrera la date de réception suite à la demande de paiement de l'entreprise sur ladite demande de paiement. Toute erreur de vérification doit être corrigée à la demande du maître d'ouvrage dans un délai de 48 heures.

9) Missions de réclamation

Les missions de réclamations pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Instruction de réclamations (mission n°22) :

Le chef de projet est chargé d'instruire les réclamations et de formuler des propositions de règlement.

Les prestations prévues au titre du présent article sont celles de la mission 14.

10) Missions de conseil

Les missions de conseil pouvant être confiées dans le cadre du présent marché subséquent sont :

1) Mission de conseil ponctuel (mission n°24) :

Cette mission concernera des prestations non prévues dans le contrat mais entrant dans son périmètre et sera complémentaire à ce dernier. La prestation d'une durée d'une demi-journée ou d'une journée sera établie afin de programmer :

- ✓ Une réunion supplémentaire, incluant la rédaction d'un compte rendu ;
- ✓ Une visite ou un entretien supplémentaire, incluant la rédaction d'un compte rendu.