

MARCHE PUBLIC DE SERVICES D'ASSURANCES

MAITRE DE L'OUVRAGE :

EHPAD RESIDENCE DU PARC

2, rue Résidence du Parc
51240 SAINT-GERMAIN-LA-VILLE

ASSISTANT DU MAITRE DE L'OUVRAGE :

ICADE PROMOTION
Immobilier Géré et Santé
27, rue Camille-Desmoulins
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

OBJET DU MARCHE :

MARCHES D'ASSURANCES
CONCERNANT L'OPERATION DE RECONSTRUCTION ET DE RESTRUCTURATION
DE L'EHPAD RESIDENCE DU PARC

CONSEIL EN ASSURANCES :

CRPI

CRPI Conseils

CRPI SA

1, Rond-point de l'Europe
92250 LA GARENNE COLOMBES

NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

OBJECTIFS DE LA MISSION	3
CARACTERISTIQUES DE L’OPERATION	3
REPARTITION DU COÛT DES TRAVAUX	3
PLANNING	5
INTERVENANTS	6
CONTROLE TECHNIQUE	6
DIAGNOSTIC STRUCTURE	6
ETUDES GEOTECHNIQUES	7
GARANTIES RECHERCHEES	7

1. OBJECTIFS DE L'OPERATION

Pour l'EHPAD Résidence du Parc à Saint-Germain-La-Ville, les travaux consistent en :

- La reconstruction des bâtiments d'hébergement,
- La restructuration de la partie logistique, plateau technique, vie sociale et restauration.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Les travaux consistent en :

1^{er} dossier (Reconstruction et restructuration) :

Surfaces :

- Surface totale dans œuvre du projet : 6 427 m² SDO,
Dont
 - o Restructuration : 1 120 m² SDO,
 - o Construction neuve : 5 307 m² SDO en 1 bâtiment R+1 sur vide sanitaire et 1 bâtiment en RDC sur vide sanitaire.
- Surface totale développée du bâtiment démoli : 4 700 m² SHOB.

Opération réalisée sur un terrain de 17 962 m².

Les bâtiments existants sont en RDC et ponctuellement en R+1.

2^{ème} dossier : Aménagements extérieurs et démolition de la partie du bâtiment existant qui ne sera plus utilisé.

Projet réalisé en CREM (Conception Réalisation Entretien Maintenance).

3. REPARTITION DU COUT DES TRAVAUX

Le montant total du budget de l'ensemble de l'opération est évalué à : 11 462 485 € HT, soit **13 754 982 € TTC**.

Coût des travaux : 10 424 000 € HT soit 12 508 800 € TTC :

- Phase 1 : 6 290 080,13 € HT soit 7 548 096,16 € TTC,
- Phase 2 : 4 133 919,87 € HT soit 4 960 703,84 € TTC.
 - Construction : 3 009 823,24 € HT soit 3 611 787,88 € TTC,
 - Réhabilitation : 1 124 096,63 € HT soit 1 348 915,96 € TTC.

Honoraires : 1 038 485 € HT soit 1 246 182 € TTC.

- | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| - Maîtrise d'œuvre : | 747 250 € HT, |
| - CT : | 38 390 € HT, |
| - CSPS : | 18 375 € HT, |
| - Coordonateur SSI Extension et Existants : | prestation incluse dans le groupement, |
| - Géotechnique : | 3 170 € HT, |
| - Relevé Géomètre : | 8 000 € HT, |
| - AMO : | 223 300 € HT. |

Prestations	PHASE 1	PHASE 2	TOTAL Euros HT
1 Démolitions, curage, désamiantage, déplombage	0	453 394,15	453 394,15
2 - Gros œuvre, Charpente, Terrassements	2 430 692,70 €	1 135 522,92	3 566 215,62
3 Cloisons intérieures, doublages	321 485,35	140 468,35	461 953,70
4 Couverture Etanchéité	190 950,32	134 187,81	325 138,13
5 Menuiseries extérieures, vitrerie, protection solaire, façades	280 726,80	267 893,60	548 620,40
6 Menuiseries intérieures	211 963,36	133 245,46	345 208,82
7 Traitement des sols et des murs	163 695,48	141 856,17	305 551,65
8 Peinture nettoyage	163 355,41	54 722,80	218 078,21
9 Faux-plafonds	162 112,30	105 322,41	267 434,71
10 Faux-plancher			SO
11 Métallerie serrurerie	54 834,00	19 103,26	73 937,26
12 Signalétique	2 993,80	6 985,54	9 979,34
13 Equipements et mobiliers spécifiques	67 088,00	35 446,37	102 534,37
14 Plomberie sanitaire	702 157,19	220 873,24	923 030,43
15 Electricité - courants forts	476 431,38	230 144,34	706 575,72
16 Electricité - courants faibles - VDI	208 988,00	93 349,23	302 337,23
17 Appareils élévateurs	79 834,70	0	79 834,70
18 Chauffage ventilation Climatisation Désenfumage	500 010,30	487 059,00	987 069,30
19 Cuisine de production	0	166 172,75	166 172,75
20 Chambres froides	0	26 388,56	26 388,56
21 Voiries et Réseaux Divers (VRD)	272 761,04	271 804,75	544 565,79
22 DOE et informations	0	9 979,16	9 979,16
TOTAL GENERAL	6 290 080,13	4 133 919,87	10 424 000,00

Montant des lots hors Dommages-ouvrage :

Phase 1 :

Signalétique : 2 993,80 € HT,
Equipements et mobiliers spécifiques : 67 088,00 € HT,
Total travaux : - 70 081,80 € HT, soit - 84 098,16 € TTC.

Montant des honoraires au prorata : 751 974,72 € TTC

Part à retirer : - 8 378,00 € TTC

Soit Assiette DO :

7 548 096,16 € + 751 965,15 € - (84 098,16 € + 8 378,00 €) = **8 207 585,15 € TTC.**

Phase 2 :

Démolitions, curage, désamiantage, déplombage : 453 394,15 € HT,
Signalétique : 6 985,54 € HT,
Equipements et mobiliers spécifiques : 35 446,37 € HT,
Cuisine de production : 166 172,75 € HT,
DOE et informations : 9 979,16 € HT,
Total travaux : - 671 977,97 € HT, soit - 806 373,56 € TTC.

Montant des honoraires au prorata : 494 216,85 € TTC,

Part à retirer : - 80 336,00 € TTC

Assiette DO :

4 960 703,84 € + 494 216,85 € - (806 373,56 € + 80 336,00 €) = **4 568 211,13 € TTC.**

Dont :

- Construction : 3 326 026,42 € TTC,
- Réhabilitation : 1 242 184,71 € TTC.

Assiette DO globale :

13 754 982 € - 979 185,72 € = **12 775 796,28 € TTC**

4. PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel général de l'opération se décompose de la façon suivante :

Obtention des autorisations de construire : **le 5 octobre 2020**

Durée : 36 mois.

Démarrage prévisionnel des travaux : 15 décembre 2020.

Réception prévisionnelle : janvier 2024 :

- La reconstruction des bâtiments d'hébergement : juin 2022,
- La restructuration de la partie logistique, plateau technique, vie sociale et restauration : janvier 2024.

5. INTERVENANTS

Maître d'ouvrage :

EHPAD Résidence du Parc 2, Résidence du Parc 51240 SAINT-GERMAIN-LA-VILLE

AMO :

ICADE PROMOTION - 27, rue Camille-Desmoulins – 92445 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Marché de conception-réalisation en entretien maintenance (CREM) - Groupement composé :

Entreprise Générale MANDATAIRE : FAYAT BATIMENT - THOURAUD- 136, rue Faucher – CS 2021 BETHENY 51722 REIMS CEDEX

Architecte : TBZ architectes – THENOT BALLAN ZULAICA – 2, impasse des Comptoirs-Français – 51100 REIMS

BET TCE : EGIS BATIMENTS CENTRE EST 10, avenue p.-Mendes-France – 67300 SCHILTIGHEIM

BET ACOUSTIQUE : ACOUSTB 24, rue J.-Furier – 38400 ST-MARTIN-D'HERES

ENTRETIEN-MAINTENANCE :

FB 3M (SAS FAYAT BATIMENT MAINTENANCE) 208, boulevard du Mercantour – immeuble Space b – 06204 NICE CEDEX 3

Contrôleur Technique : VERITAS CONSTRUCTION SAS Bâtiment E – Parc d'Affaires Reims-Champigny – Allée, J.-Marie-Amelin – 51370 CHAMPIGNY

CSPS : BECS 64 rue Carnot – 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

GEOTECHNICIEN : Marché Conception / Réalisation

Missions : G2 PRO.

6. CONTROLE TECHNIQUE

Contrôleur Technique : **VERITAS**

Rapport préliminaire du 20/08/2020.

Missions : L + AV + LE + P1 + SEI + Hand + Sécurité Incendie + ENV ; HYSA ; PHa ; The ; F ; Brd ; PV, TH et DEM.

7. DIAGNOSTIC STRUCTURE

Etude effectuée par : EGIS

Rapport du : 03/01/2020.

Etude fondée sur des constats visuels.

Pavillons Nord :

Composés de 3 blocs séparés par des joints de dilatation. L'état des structures est globalement sain et en bon état.

Zone de garage et Locaux techniques :

Structures dans cette zone globalement saine et en bon état.

8. ETUDES GEOTECHNIQUES

GEOTECHNICIEN : GEOTEC

Missions : G1 et G2.

Rapports des : 05 décembre 2017 et 16 janvier, 2019.

Contexte géotechnique :

- Une terre végétale : identifiée sur 10 cm à 20 cm d'épaisseur,
- Des remblais : identifiée sur 10 cm à 50 cm d'épaisseur, composés d'argiles limoneuse,
- Un limon sableux à graviers : identifié jusqu'à 1,30 m en RF2 et entre 1,50 m et 2,00 m en SP1 et ST2 à ST4,
- Des sables et graviers : identifiés à : RF1 et RF3 à 2,15 m et 3,20 jusqu'à des profondeurs comprises entre 3,30 m et 5,60 m,
- Une craie plus ou moins altérée : identifiée selon les sondages entre 6,00 m et 8,00 m de profondeur.

Risques naturels :

L'Aléa retrait /gonflement des argiles par variation hydrique : s'inscrit dans une zone d'aléa faible.

Remontées de nappes : zone de nappe sub-affleurante.

Inondations et coulées de boues : zone d'aléa faible.

La craie est sujette à karstification.

Hydrologie :

Les arrivées d'eau ont été observées dans le sondage SP1 à 2,35 m/TA de profondeur. Les autres sondages sont restés secs jusqu'à la fin des reconnaissances.

Reconnaissance des fondations existantes :

- Fouille RF1 : Mise en évidence d'un vide sanitaire d'une hauteur de 1,15 m. La fondation est superficielle de type semelle filante en béton coffré, avec une hauteur de 65 cm.
- Fouille RF2 : Mise en évidence d'un mur en béton d'une hauteur de 1,30 m.

Pollution :

Aucun indice de pollution détecté dans les sondages réalisés.

Fondations :

Fondations superficielles par semelles filantes et/ou isolées, ancrées dans les sables et graviers.

9. GARANTIES RECHERCHEES

Lot 1 : TOUS RISQUES CHANTIER

Assurés :

Le Maître d'ouvrage, l'EHPAD Résidence du Parc à SAINT-GERMAIN-LA-VILLE (51), et les intervenants à l'acte de construire présents sur le chantier.

Garantie de base :

Pendant toute la durée de la période de construction y compris le vol caractérisé des matériaux et de maintenance, le montant de la garantie est égal au coût total prévisionnel TTC estimé de la construction à **13 754 982 € TTC**.

Eventuelle : 20 %.

Maintenance :

Maintenance visite (Incendie-Foudre-Explosion exclus) 12 mois après réception.

Mesure conservatoire Menace grave et imminente d'effondrement : 500.000 Euros épuisables pour la durée du chantier.

Garanties complémentaires, lorsqu'ils sont consécutifs à un dommage matériel garanti, sont également assurés dans la limite de :

Frais de déblaiement ou de retraitement et frais de nettoyage : 10 % des dommages matériels inclus dans le montant de la garantie de base ci-avant, sans excéder la somme de **500.000 Euros** épuisables pour la durée de la garantie.

Frais de séjour des engins « Stand by » : à concurrence de : **250.000 Euros** épuisables pour la durée du contrat

Frais de transport grande vitesse : 10 % du sinistre avec un maximum de **50.000 Euros** épuisables pour la période d'assurance,

Frais supplémentaires de travail en heures supplémentaires : 10 % du sinistre avec un maximum épuisables de **100.000 Euros** épuisables pour la période d'assurance,

Honoraires des hommes de l'Art : 10 % du montant de chaque sinistre, avec un maximum **50.000 Euros** épuisables pour la période d'assurance,

Honoraires d'expert Assuré : 10 % du montant de chaque sinistre avec un maximum de **50.000 €** épuisables, inclus dans le montant de la garantie dommages à l'ouvrage,

Frais de Siège :

- 5 % du montant de chaque sinistre < 1.500.000 €,
- 3 % du montant de chaque sinistre > 1.500.000 €.

Dommages aux Existants : 500 000 €

FRANCHISE :

Pour tout sinistre indemnisable y compris CATNAT, il sera fait application d'une franchise par sinistre ; constitue un seul et même sinistre l'ensemble des pertes matérielles ou dommages matériels consécutifs à un même événement.

Montant : **7.500 Euros par sinistre.**

Variante alternative imposée 1 : **15.000 Euros par sinistre.**

RESPONSABILITE CIVILE DU MAITRE D'OUVRAGE

Assurés : Maître d'ouvrage, l'EHPAD Résidence du Parc à SAINT-GERMAIN-LA-VILLE (51)

Assiette de prime : 13 754 982 € TTC

Responsabilité Civile Exploitation / Pendant Travaux :

Tous dommages confondus

(corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non) :

6.000.000 € par sinistre et par année

Dont

- Dommages immatériels non consécutifs :

300.000 €
par année d'assurance

- Dommages résultant d'atteintes
à l'environnement accidentelles

500.000 €
par année d'assurance

- Faute Inexcusable :
Avec un maximum pour la durée des travaux de :

400.000 € par victime
1.500.000 €

Responsabilité Civile Après Travaux 12 mois :

Tous dommages confondus

(corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non) :

6.000.000 € épuisables

Dont

- Dommages immatériels non consécutifs :

300.000 €
par année d'assurance

Défense pénale et recours :

Garantie des frais, honoraires ou émoluments d'avocat d'avoués,
d'huissiers, d'experts et autres auxiliaires de justice

50.000 € par
année d'assurance

Seuil d'intervention : l'Assureur n'intervient en recours que pour des réclamations que l'Assuré peut concrètement chiffrer à plus de : **5.000 €** par événement

Franchises par sinistre

- Dommages corporels	NEANT
- Faute inexcusable	NEANT
- Dommages matériels et immatériels consécutifs	7.500 €
- Dommages immatériels non consécutifs	15.000 €
- Dommages résultant d'atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels consécutifs...)	15.000 €

Lot 2 : DOMMAGES OUVRAGE

Observations :

Les intervenants à l'acte de construire devront être assurés en RC décennale pour les montants suivants :

- Entreprises de Réalisation gros œuvre, fondations structures :	10.000.000 €,
- Autres entreprises (second œuvre) :	6.000.000 €,
- Maîtrise d'œuvre et OPC :	3.000.000 €,
- Contrôle technique :	3.000.000 €,
- Géotechnicien :	3.000.000 €,

DOMMAGES-OUVRAGE

Assuré : Maître d'ouvrage : l'EHPAD Résidence du Parc – SAINT-GERMAIN-LA-VILLE (51)

- **Garantie obligatoire :** A concurrence du montant total définitif de **12 775 796,28 € TTC** (après traitement des postes à retirer).

Dont

- Phase 1 : **8 207 585,15 € TTC**,
- Phase 2 : **4 568 211,13 € TTC**.

Ne sont pas compris dans « le montant total définitif » et donc exclus des garanties les lots suivants :

- **Espaces Verts,**
- **Pneumatiques,**
- **Paillasse,**
- **Mobiliers,**
- **Equipements de cuisine,**
- **Extincteurs mobiles,**
- **Autres équipements professionnels mobiliers.**

- D'une manière générale les éléments d'équipement y compris leurs accessoires dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre correspondants

- **Garanties complémentaires :**

- . Bon fonctionnement des éléments d'équipement : **2.000.000 Euros,**
Dont Dommages aux éléments d'équipement inertes **500 000 Euros,**
- . Dommages immatériels consécutifs après réception : **1.000.000 Euros,**

- **Dommages aux Existants :** **500 000 Euros.**

Franchise : NEANT