



## CONVENTION DE BONNES PRATIQUES

---

### ENTRE

**Immobilière Rhône-Alpes** dont le siège social est situé au 16 rue Jean Desparmet - 69008 LYON, représentée par Guillaume HAMELIN, Directeur Général,

### Et

**La Fédération Française du Bâtiment région Rhône-Alpes**, dont le siège social est situé 23, avenue Condorcet - 69100 VILLEURBANNE, représentée par Jacques CHANUT, son Président.

### PREAMBULE

**Immobilière Rhône-Alpes**, ESH filiale d'Immobilière 3F, est un acteur majeur du logement social en Rhône -Alpes, où elle réalise plus de 600 logements par an en Maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA ou en Acquisition Amélioration, soucieux de construire et d'entretenir un parc immobilier en faisant appel au savoir-faire et à la capacité d'innovation des entreprises de bâtiment qualifiées, avec des exigences fortes de Développement Durable (notamment en matière de sécurité, de qualité environnementale et architecturale...).

**La Fédération Française du Bâtiment région Rhône Alpes** regroupe les sept Fédérations départementales du Bâtiment et des travaux publics de Rhône Alpes, membres de la FFB, principale organisation représentative de la branche du Bâtiment composée en Rhône-Alpes de 43 000 entreprises représentant 118 000 salariés.

L'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 modifiée relative aux marchés passés par certaines personnes publiques et privées non soumises au code des marchés publics dans un souci de souplesse et de simplification laisse au maître d'ouvrage le choix de fixer un certain nombre de règles dans l'application du marché.

Le décret d'application n°2005-1308 du 30 décembre 2005 (modifié par les décrets n°2008-1334 du 17 décembre 2008, n°2009-1702 du 30 décembre 2009 et n°2011-1000 du 25 août 2011) complète l'ordonnance du 6 juin 2005.

## **IL EST CONVENU DES DISPOSITIONS SUIVANTES :**

### **INFORMER SUR LES PROJETS D'INVESTISSEMENTS**

Afin de permettre une meilleure anticipation des projets d'appel à concurrence, source d'avantages réciproques pour les entreprises et le maître d'ouvrage, Immobilière Rhône-Alpes s'engage, dans la mesure du possible, à fournir à la Fédération Française du Bâtiment région Rhône Alpes, au plus tard le 15 octobre de l'année n, la répartition par secteur géographique (département) de ses projets d'investissements pour l'année n+1.

La FFB Région Rhône Alpes s'engage à diffuser par tous moyens appropriés ces données auprès des fédérations départementales du BTP de Rhône Alpes.

De plus, La FFB Région Rhône Alpes organisera dans le mois suivant la signature du présent protocole, une réunion permettant à chaque Fédération départementale de rencontrer les collaborateurs d'Immobilière Rhône-Alpes et d'échanger sur leurs attentes réciproques en matière d'information des entreprises adhérentes. Immobilière Rhône-Alpes s'engage à être représentée à ces réunions par un responsable de la construction et/ou, un responsable de la réhabilitation et/ou un responsable de la gestion concerné par la zone géographique couverte par la Fédération.

### **PROCEDER EFFICACEMENT AU CHOIX DU MODE DE DEVOLUTION DU MARCHE**

Immobilière Rhône-Alpes définit les modes d'achat les plus appropriés pour réaliser les projets dans les meilleures conditions de qualité, de délais et de coût compte tenu de la taille, des caractéristiques et de la localisation de ces projets ainsi que du tissu d'entreprises susceptibles d'y répondre.

Ainsi, en sa qualité de maître d'ouvrage, elle peut recourir à l'entreprise générale ou aux corps d'état séparés, pour des marchés de travaux simples ou des marchés de conception-réalisation.

Compte tenu de la taille et de la nature des opérations qu'elle réalise, Immobilière Rhône-Alpes reste cependant attachée à la passation de marchés de travaux simples en corps d'état séparés.

En cas de chantier réalisé en entreprise générale, Immobilière Rhône-Alpes favorisera l'application de la charte sur la sous-traitance signée par EGF BTP Rhône-Alpes, la FFB Rhône-Alpes et les fédérations départementales du BTP de Rhône-Alpes.

### **PRENDRE EN COMPTE LA QUALIFICATION DES ENTREPRISES**

Immobilière Rhône-Alpes précise dans le règlement de la consultation le niveau de qualification attendu des entreprises.

Le règlement précise les modalités de preuve que devra apporter l'entreprise : production d'un certificat de qualification délivré par Qualibat ou Qualifelec, production d'un certificat équivalent délivré par un organisme indépendant, références équivalentes.

En tout état de cause, le niveau de la qualification exigée est adapté à celui des travaux à réaliser, Immobilière Rhône-Alpes n'exigera des candidats que des niveaux minimaux de capacités liés et proportionnés à l'objet du marché.

*(article 17 du décret du 30 décembre 2005)*

## **LES VARIANTES**

Les documents de la consultation autorisent, dès que cela est possible, la présentation, par les candidats, d'une offre comportant des variantes. Les variantes sont proposées avec l'offre de base. Elles ne sont pas divulguées aux autres candidats.

*(article 21 du décret du 30 décembre 2005)*

Les variantes consistent en une modification, à l'initiative du candidat, de certaines spécifications des prestations décrites dans le CCTP. Elles doivent conduire à des propositions techniques plus performantes et des propositions financièrement plus intéressantes.

Le candidat présentant une variante doit remettre un mémoire technique qui explique cette variante et qui permettra de juger de sa conformité au projet.

La ou les variantes seront examinées sur présentation de justificatifs permettant de vérifier les performances et la supériorité de la solution ou des solutions proposées tout en respectant le cahier des charges techniques particulières et l'esprit du projet.

## **OPERATION EN CONCEPTION-REALISATION**

Dans le respect des grandes orientations arrêtées par 3F, Immobilière Rhône-Alpes mettra en œuvre la procédure de conception-réalisation sur son territoire d'intervention. Immobilière Rhône-Alpes se fixe comme objectif de réaliser ainsi une à deux opérations chaque année.

## **CHOISIR LE MIEUX DISANT ET PONDERER LES CRITERES**

L'attribution du marché est faite « à l'offre économiquement la plus avantageuse ». Les critères sont pondérés dans l'avis d'appel public à la concurrence ou dans le règlement de la consultation.

*(article 14 de l'ordonnance du 6 juin 2005 et article 24 du décret du 30 décembre 2005)*

A titre expérimental, Immobilière Rhône-Alpes introduira une pondération du prix à hauteur de 50% dans les appels d'offres à lancer dès le deuxième semestre 2013, pour une durée de deux ans.

Une évaluation conjointe des résultats de cette pratique sera réalisée en janvier et juillet de chaque année, associant la FFB Rhône-Alpes.

L'offre sera également appréciée au regard de critères qualitatifs, parmi ceux figurant à titre indicatif en annexe. Les engagements sur ces critères des candidats retenus faisant entièrement partie de leur offre, ils seront rendus contractuels au même titre que le prix et leur non respect entraînera l'application des pénalités définies contractuellement.

La FFB Rhône-Alpes incitera ses adhérents à répondre avec sérieux et transparence aux attentes d'Immobilière Rhône-Alpes en matière de qualité des offres.

Un cadre de mémoire technique mis à disposition du maître d'œuvre permettra à celui-ci de réaliser une analyse comparative complète et objective des offres des entreprises. Ce cadre de mémoire technique fera l'objet d'une évaluation annuelle entre les partenaires par famille d'achats.

## **ELIMINER LES OFFRES ANORMALEMENT BASSES**

Un système de détection des offres anormalement basses est mis en place. Ce système est constitué d'une phase d'alerte comportant un seuil en deçà duquel les offres doivent faire l'objet de demandes de justifications et précisions auprès des candidats pour un examen attentif et approfondi par la commission d'appel d'offres.

La détection s'opère par application de la méthode suivante :

- la moyenne des offres est calculée ;
- les offres se situant 20 % au-dessus de cette moyenne sont considérées comme anormalement hautes et sont neutralisées pour le calcul suivant ;
- une nouvelle moyenne est calculée excluant les offres anormalement hautes ;
- sont considérées comme anormalement basses les offres dont le prix est inférieur de 10 % par rapport à cette nouvelle moyenne.

Immobilière Rhône-Alpes inscrira cette règle dans le règlement de consultation.

Immobilière Rhône-Alpes transmettra un questionnaire-type aux candidats présentant une offre paraissant anormalement basse (cf. Annexe 1).

Les offres ainsi détectées feront l'objet de la procédure d'analyse prévue par l'article 26 du décret.

*(article 26 du décret du 30 décembre 2005)*

## **FIXER DES DELAIS DE PUBLICATION DES OFFRES ET DE REPONSE DES CANDIDATS REALISTES**

Immobilière Rhône-Alpes respectera les délais réglementaires pour les procédures formalisées. Pour les procédures librement définies, Immobilière Rhône-Alpes s'efforcera de fixer des délais de réponse raisonnables afin que le plus grand nombre d'entreprises puisse répondre.

*(articles 29, 30, 33 et 39 du décret du 30 décembre 2005)*

## **INFORMER DE L'ATTRIBUTION DU MARCHE**

Immobilière Rhône-Alpes communiquera à tout candidat écarté qui en fait la demande (et qui n'a pas déjà reçu de notification du rejet de sa candidature ou de son offre), les motifs détaillés du rejet de sa candidature ou de son offre dans les quinze jours de la réception d'une demande écrite à cette fin. Si le candidat a vu son offre écartée alors qu'il a remis une offre conforme, Immobilière Rhône-Alpes lui communiquera en outre les caractéristiques et les avantages de l'offre retenue ainsi que le nom du ou des attributaires du marché

*(article 46 III du décret du 30 décembre 2005)*

## **LUTTER CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULE**

Les pièces contractuelles du marché prescrivent au titulaire du marché de faire porter par son personnel un dispositif d'identification dans l'enceinte du chantier et de répercuter cette obligation à son ou ses sous-traitants.

La FFB Région Rhône Alpes s'engage aux cotés des fédérations départementales à faire la promotion de la carte d'identification professionnelle (CIP) en vue d'en obtenir le port par tout salarié intervenant pour le compte d'une entreprise titulaire d'un marché avec Immobilière Rhône-Alpes, en direct ou en sous-traitance.

## **CALCULER LE DELAI D'ACTUALISATION AU REGARD DE LA DATE DE L'INTERVENTION EFFECTIVE**

Le prix est actualisé si un délai supérieur à 180 jours s'écoule entre la date de remise de l'offre et la date de confirmation de la commande (ordre de service de travaux ou bon de commande). Pour ce faire, les pièces contractuelles du marché prévoient les modalités de cette actualisation

*(article 6 du décret du 30 décembre 2005)*

## **VERSER UNE AVANCE AUX ENTREPRISES**

Immobilière Rhône-Alpes procèdera, sur demande de l'entreprise, au versement d'une avance égale à 10% du prix HT. Cette avance ne peut être versée que sur fourniture préalable d'une garantie à première demande au bénéfice d'Immobilière Rhône-Alpes.

Afin d'améliorer le dispositif, Immobilière Rhône-Alpes s'engage à étudier, au cas par cas, à la demande de l'entreprise :

- L'octroi d'une avance de 5%, accordée au titulaire d'un marché quel que soit le montant initial du marché. Aucune garantie à première demande ou caution personnelle et solidaire n'est exigée en contrepartie. Toutefois, cette avance ne sera versée que sur production par l'entrepreneur auprès d'Immobilière Rhône-Alpes d'un bon de commande de matériaux destinés au chantier considéré. Une attestation de paiement de ces fournitures au moyen de l'avance sera fournie à Immobilière Rhône-Alpes par l'entrepreneur.
- L'octroi d'une avance supplémentaire jusqu'à 30% pourra être étudiée. Cette avance ne pourra être versée que sur fourniture préalable d'une garantie à première demande au bénéfice d'Immobilière Rhône-Alpes.

*(article 47.1 alinéa 1 du décret du 30 décembre 2005)*

## **PAYER RAPIDEMENT LES ENTREPRISES**

Immobilière Rhône-Alpes s'engage à respecter un délai de paiement de 30 jours à compter de la date de réception de la facture ou de l'état de situation mensuelle. Si la date de réception de la demande de paiement est antérieure à la date d'exécution des prestations, c'est cette dernière qui constitue le départ du délai de paiement.

L'entrepreneur s'engage à établir et à remettre son mémoire définitif au Maître d'œuvre, ou à défaut de Maître d'œuvre, à Immobilière Rhône-Alpes, dans un délai de 60 jours à compter du prononcé de la réception des travaux.

Immobilière Rhône-Alpes s'engage à notifier le décompte définitif dans un délai de 60 jours comptés à partir de la réception ou de la remise du mémoire définitif de l'entrepreneur au Maître d'œuvre, ou à défaut de Maître d'œuvre, à Immobilière Rhône-Alpes.

Immobilière Rhône-Alpes s'engage à régler le solde des travaux ressortant du décompte définitif signé du Maître de l'ouvrage et du Maître d'œuvre et accepté par l'entrepreneur, dans un délai de 30 jours comptés à partir de cette acceptation par l'entrepreneur, notifiée au Maître de l'ouvrage.

En cas de contestation sur le montant des sommes dues au titre du solde, le maître d'ouvrage règle les sommes admises dans le mémoire définitif par les 2 parties, dans un délai de 30 jours à compter de la date de réception du décompte définitif.

Après résolution du désaccord, le Maître d'ouvrage procède, le cas échéant, au paiement d'un complément de prix dans un délai de 15 jours.

Les situations mensuelles sont payées avant réception des travaux, soit à 100% si une caution personnelle et solidaire, en remplacement de la retenue de garantie, a été présentée par l'entreprise, soit à 95% si une retenue de garantie a été pratiquée sous réserve des paiements effectués directement auprès des sous-traitants en cas de délégation de paiement.

### **ASSURER LA BONNE EXECUTION DES OUVRAGES**

D'une manière générale, les entreprises mettent en œuvre les moyens adaptés afin de parvenir à une réception sans réserves des ouvrages.

Toutefois, lorsque les opérations préalables à la réception donnent lieu à la constatation de réserves, celles-ci sont levées dans les meilleurs délais et au plus tard dans les 2 mois suivant la date de réception des travaux.

Lorsque des désordres apparaissent au cours de la période de garantie de parfait achèvement, les entreprises interviennent dans les meilleurs délais. Lorsque les désordres sont d'une importance telle qu'une déclaration d'assurance dommages ouvrages doit être faite, l'entreprise apporte son concours à Immobilière Rhône-Alpes afin de minimiser les désagréments causés aux locataires.

### **PROCEDER A LA LIBERATION DE LA CAUTION EN REMPLACEMENT DE LA RETENUE DE GARANTIE**

Les pièces contractuelles du marché peuvent prévoir une retenue de garantie de 5% maximum pour garantir la levée des réserves faites à la réception.

Le titulaire du marché a la possibilité, pendant toute la durée du marché, de substituer une caution personnelle et solidaire à la retenue de garantie. Dans ce cas, les montants prélevés au titre de la retenue de garantie sont reversés immédiatement au titulaire du marché dès réception de la caution par le maître de l'ouvrage.

La retenue de garantie est remboursée, ou la caution est libérée automatiquement sans qu'il soit nécessaire de produire l'original de la caution, ni mainlevée du maître de l'ouvrage, s'il n'a pas été fait opposition dans le délai d'un an après la réception.

## **PROTEGER LES SOUS-TRAITANTS**

Les entreprises sont tenues de déclarer leurs sous-traitants en respectant les formalités de la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975.

Lorsque le maître de l'ouvrage relève des dispositions du titre III de la loi du 31 décembre 1975 (sociétés privées) le maître de l'ouvrage veille à la mise en place des garanties de paiement au profit des sous-traitants (délégation de paiement ou caution bancaire).

*(loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975)*

Tout dossier de demande d'acceptation de sous-traitant non complet sera refusé.

## **RENFORCER LA SECURITE DES PERSONNES**

Immobilière Rhône-Alpes et la FFB Région Rhône Alpes s'attacheront à identifier et mettre en œuvre les bonnes pratiques permettant d'assurer la sécurité, la sûreté des salariés des entreprises de bâtiment travaillant dans des quartiers ou des zones sensibles, en partenariat avec les pouvoirs publics.

Pour chaque projet d'investissement, Immobilière Rhône-Alpes confie une mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs à un professionnel qualifié (le coordonnateur SPS), dont l'objectif principal est la prévention des accidents.

Les entreprises en charge des travaux s'engagent à fournir tous les éléments au coordonnateur SPS lui permettant d'assurer sa mission et s'engagent à prendre immédiatement les mesures nécessaires pour répondre aux recommandations ou injonctions du coordonnateur SPS.

La FFB Région Rhône Alpes accompagnera les fédérations départementales du BTP dans la conclusion, de partenariats avec des organismes comme l'OPP BTP et BTP Santé Prévention en vue de former les entreprises adhérentes à l'amélioration de l'hygiène, de la sécurité et des conditions de travail sur les chantiers.

De même, les entreprises en charge des travaux s'engagent, dans l'exécution de leur marché, à mettre en œuvre la charte « chantier propre » d'Immobilière Rhône-Alpes, à respecter les préconisations établies pour la limitation des nuisances, notamment sonores, à assurer la propreté du chantier et de ses abords.

Elles s'engagent tout particulièrement, en cas d'intervention en site occupé, à limiter le plus possibles toutes les sources de nuisances pour les locataires et à mettre en œuvre les mesures nécessaires à leur sécurité.

La FFB Région Rhône Alpes s'engage aux cotés des fédérations départementales à faire la promotion de la carte d'identification professionnelle (CIP) en vue d'en obtenir le port par tout salarié intervenant pour le compte d'une entreprise titulaire d'un marché avec Immobilière Rhône-Alpes, en direct ou en sous-traitance

## **INSERTION PAR L'EMPLOI**

Pour les opérations situées en zone ANRU ou en reconstitution d'offre, le maître d'ouvrage applique la réglementation ANRU, retranscrite dans les documents du marché.

Dans les autres cas où le maître d'ouvrage introduit l'insertion dans les conditions d'exécution du marché, le maître d'ouvrage laisse la liberté aux candidats de présenter la solution qui leur est la plus adaptée (intérim d'insertion ou embauche directe notamment).

Le maître d'ouvrage peut prendre en compte l'apprentissage effectué dans l'entreprise.

Les entreprises peuvent également proposer la mutualisation des heures d'insertion par l'intermédiaire d'un recours à un Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification (GEIQ).

Dans chaque opération, Immobilière Rhône-Alpes prête une attention toute particulière à la définition et à la répartition de l'effort d'insertion corps de métier par corps métier. En particulier, elle fait attention à ne pas focaliser l'essentiel de l'effort sur un nombre réduit d'entreprises. Pour les marchés de plus petite taille, dans lesquels les entreprises sont moins accoutumées à ce type d'exigences, le recours à des Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI) peut être une réponse adaptée.

## **DISPOSITIONS ANNEXES**

### **SUIVI DU PROTOCOLE**

Les signataires s'engagent à, au moins une fois par an, se rencontrer pour faire le point précis sur les engagements du présent protocole dans le cadre d'un comité de suivi.

Pour Immobilière Rhône-Alpes, le pilote, en charge du protocole sera Guillaume HAMELIN, Directeur Général. Pour la FFB région Rhône Alpes, le pilote en charge du protocole sera François MARESCHAL, Secrétaire Général.

### **DUREE DU PROTOCOLE**

Le présent protocole est valable pour une durée de 1 an à compter de la date de la signature et renouvelable 3 fois par tacite reconduction. Il peut être dénoncé à tout moment à l'initiative de l'un des signataires, en respectant un préavis de trois mois.

Fait à Lyon, le 17 juillet 2013

En deux exemplaires originaux

Pour la FFB Rhône-Alpes

Pour Immobilière Rhône-Alpes

*Jacques CHANUT*

*Guillaume HAMELIN*



# Annexe 1

## DEMANDE DE PRECISIONS ET JUSTIFICATIONS DE L'OFFRE

### PREAMBULE

En application de l'article ..... du règlement de la consultation pour le marché relatif à l'opération de ..... votre offre relative au(x) lots n°..... s'avère potentiellement anormalement basse.

Dans le but de permettre à la commission d'appel d'offres / le pouvoir adjudicateur d'apprécier sa composition, veuillez préciser si vous vous trouvez dans un ou plusieurs des cas de figure suivants :

\*\*\*\*\*

#### ① Votre entreprise mettra-t-elle en œuvre sur le chantier un procédé de construction particulier ?

1.1.  OUI  NON (cochez la case correspondante)

1.2. Si oui, le ou lesquels :

---

---

---

---

---

---

---

1.3. Quelle est son incidence chiffrée sur votre offre (à préciser pour l'ensemble du ou des poste(s) concerné(s) et obligatoirement exprimés en euros et hors taxes) <sup>1</sup> ?

---

---

---

---

---

---

---

#### ② Avez-vous, pour aboutir à votre prix, adopté des solution(s) technique(s) particulière(s) ?

2.1.  OUI  NON (cochez la case correspondante)

2.2. Si oui, laquelle ou lesquelles :

---

---

---

---

---

---

---

2.3. Quelle est son incidence chiffrée sur votre offre (à préciser pour l'ensemble du ou des poste(s) concerné(s) et obligatoirement exprimés en euros et hors taxes) ?

---

---

---

<sup>1</sup> Il est rappelé qu'au terme du règlement de la consultation, les composantes d'un prix sont les suivantes : main d'œuvre, matériaux, fournitures et matériels, frais de chantier, frais généraux, bénéfices et aléas (s'applique aux points suivants de la présente annexe 2.3, 3.3 et 4.3).

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**③ Disposez-vous de condition(s) exceptionnellement favorable(s) pour exécuter les travaux du présent marché ?**

3.1.  OUI  NON (cochez la case correspondante)

3.2. Si oui, laquelle ou lesquelles :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3.3. Quelle est son incidence chiffrée sur votre offre (à préciser pour l'ensemble du ou des poste(s) concerné(s) et obligatoirement exprimés en euros et hors taxes, si nécessaire joindre en annexe les explications détaillées)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**④ Votre projet comporte-t-il une originalité particulière ?**

4.1.  OUI  NON (cochez la case correspondante)

4.2. Si oui, laquelle ou lesquelles :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4.3. Quelle est son incidence chiffrée sur votre offre (à préciser pour l'ensemble du ou des poste(s) concerné(s) et obligatoirement exprimés en euros et hors taxes) ?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fait à ....., le.....

Signature (+ cachet de l'entreprise)

## Annexe 2

### Critères d'appréciation des offres

Cette liste est non exhaustive et susceptible d'évoluer. Les critères appliqués et leur pondération seront fonction de la nature et du contenu de chaque projet.

Dans tous les cas, Immobilière Rhône-Alpes s'efforcera d'utiliser des critères objectifs et en rapport avec la nature du marché visé.

- Moyens humains, matériels et produits affectés spécifiquement au chantier
- Contraintes d'exécution des travaux et solutions proposées
- Moyens mis en œuvre par l'entreprise pour garantir la santé et la sécurité du chantier
- Dispositions arrêtées par l'entreprise pour garantir la qualité des prestations à réaliser et le respect des délais d'exécution demandés ou la réduction de ces derniers lorsque l'appel d'offre ouvre la possibilité aux entreprises de réduire les délais
- Dispositions arrêtées par l'entreprise en matière de gestion des déchets de chantiers
- Dispositions arrêtées par l'entreprise pour diminuer les nuisances
- Dispositions arrêtées par l'entreprise pour l'insertion des publics en difficulté
- Gestion des opérations préalables à la réception
- Organisation et gestion du S.A.V.