



## CONVENTION DE BONNES PRATIQUES En matière de passation et d'exécution des marchés de travaux

---

### **Entre :**

**CRISTAL HABITAT, Société Anonyme d'Economie Mixte**, située 1, Place du Forum – 73025 – CHAMBERY CEDEX, représentée par son Directeur Général Nicolas GIGOT, agissant conformément à la délibération du Conseil d'administration du 20 novembre 2014.

### **Et**

**La CAPEB** située 1284, Chemin de la Cassine – 73000 – CHAMBERY qui est représentée par son président, Christophe GONNARD.

### **Préambule :**

**CRISTAL HABITAT** gère et entretient un parc immobilier de 8 671 logements locatifs sociaux implantés dans l'agglomération chambérienne ainsi que dans plusieurs communes savoyardes, de l'Avant-Pays-Savoyard à la Chautagne en passant par La Combe de Savoie et La Maurienne.

Avec un programme de 500 millions d'euros d'investissements en 10 ans, **CRISTAL HABITAT** engage sa responsabilité sociale, économique, environnementale et urbaine de premier acteur immobilier de l'agglomération.

Les bonnes pratiques énoncées dans la présente convention ont pour objectif de préciser les règles de dévolution des marchés de travaux de **CRISTAL HABITAT** sur la base des dispositions du code de la commande publique applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019.

**La CAPEB** a pour mission de promouvoir, de défendre et de représenter les intérêts économiques et sociaux des 5 300 entreprises artisanales du bâtiment de Savoie qui regroupent plus de 11 000 salariés.

# Il est convenu ce qui suit :

## 1. INFORMER LES ENTREPRISES SUR LES PROJETS A VENIR

- Pour permettre une meilleure anticipation et inciter les entreprises à faire acte de candidature sur les consultations, **CRISTAL HABITAT** s'engage à fournir régulièrement :
  - une fois en début de chaque année à la **CAPEB**, le détail, la répartition géographique et le planning prévisionnel des programmes d'investissement envisagés ;
  - des mises à jour régulières en cours d'année.
- Au moment de leur publication, **CRISTAL HABITAT** adresse à la **CAPEB**, les avis d'appel public à la concurrence. Ces avis comportent notamment la date prévisionnelle à laquelle l'ordre de service est envisagé et la possibilité de répondre en groupements (conjoint, solidaires ou groupements momentanés d'entreprises).
- En cas de travaux urgents (sinistres, défaillances d'entreprises, etc.) **CRISTAL HABITAT** alertera la **CAPEB**.
- La **CAPEB** diffuse l'ensemble de ces informations auprès de ses adhérents et favorise leur accompagnement à la maîtrise de l'outil internet. Elle créera également une alerte spécifique pour des demandes de travaux urgents.
- **CRISTAL HABITAT** apportera dans la mesure de ses moyens et disponibilités, son expertise aux réunions d'information organisées par la **CAPEB** sur des thèmes relatifs à la commande publique et à ses évolutions (dématérialisation, DUME, full démat, etc.).

## 2. PROCEDER EFFICACEMENT AU CHOIX DU MODE DE DEVOLUTION DU MARCHÉ

- **CRISTAL HABITAT** définit les modes d'achat les plus appropriés pour réaliser ses projets dans les meilleures conditions de qualité, de délais et de coût compte tenu de la taille et des caractéristiques de ces projets.
- Afin de faciliter l'accès des TPE à ses marchés en lots séparés, **CRISTAL HABITAT** définira des lots pour permettre une réponse de tout candidat.

## 3. PRENDRE EN COMPTE LA QUALIFICATION DES ENTREPRISES

- **CRISTAL HABITAT** précise dans le règlement de la consultation le niveau de qualification attendu des candidats.
- La preuve de la qualification de l'entreprise doit être apportée par la production :
  - d'un certificat de qualification délivré par Qualibat et/ou Qualifelec, d'un certificat équivalent délivré par des organismes indépendants tel que le Certificat d'Identité Professionnelle,
  - de références de travaux attestant de la compétence de l'opérateur économique à réaliser la prestation pour laquelle il se porte candidat.

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

S'agissant de travaux d'accessibilité, **CRISTAL HABITAT** prendra en compte selon la nature de l'opération, le label Handibat ou équivalent.

- **La CAPEB** incitera ses adhérents à se former à la réglementation amiante. Afin de favoriser la montée en compétence de ses adhérents, la **CAPEB** sollicitera **CRISTAL HABITAT** pour des échanges d'informations (fiches de synthèse, modes opératoires)

#### **4. LES VARIANTES PROPOSEES PAR LES ENTREPRISES**

Les entreprises ont des savoir-faire qui leur permettent parfois de proposer des solutions techniques plus performantes en rapport qualité/prix que les prescriptions du maître d'œuvre. Aussi,

- Les Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE) indiquent si les candidats peuvent ou non présenter une offre comportant des variantes. Les variantes exigées sont chiffrées puis analysées avec l'offre de base.
- Les variantes autorisées consistent en une modification à l'initiative du candidat de certaines spécifications des prestations décrites dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP). Elles doivent conduire à des propositions techniques plus performantes et à des propositions financières plus intéressantes.
- Le candidat présentant une variante autorisée doit remettre un mémoire technique qui explique cette variante et qui permettra de juger de sa conformité au projet.
- La ou les variante (s) autorisée (s) sera (seront) examinée (s) sur présentation de justificatifs permettant de vérifier les performances et la supériorité de la solution ou des solutions proposée (s) tout en respectant le CCTP et l'esprit du projet.

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

- L'attribution du marché est faite « à l'offre économiquement la plus avantageuse ». Le choix des critères de sélection et leur pondération, sont adaptés au cas par cas en fonction de l'objet et de la technicité particulière de l'opération.
- **CRISTAL HABITAT** introduira une pondération du prix au maximum à hauteur de 60 %.

#### **6. ELIMINER LES OFFRES ANORMALEMENT BASSES**

- Un système de détection et d'élimination des offres anormalement basses est mis en place. Ce système est constitué d'une phase d'alerte comportant un seuil de 20 % 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 le pouvoir adjudicateur.
- Ce seuil intègre deux paramètres :
  - La moyenne des offres reçues ;
  - L'estimation réalisée par le maître d'œuvre.
- **CRISTAL HABITAT** transmettra un questionnaire-type aux candidats présentant une offre paraissant anormalement basse (cf. Annexe 1).

Lorsqu'une négociation est prévue, celle-ci porte sur l'ensemble des critères de sélection des offres. Lorsque plusieurs offres sont inférieures ou au niveau de l'estimation financière, **CRISTAL HABITAT** s'abstient de solliciter des remises supplémentaires de la part des candidats.

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

- Pour les procédures formalisées, **CRISTAL HABITAT** s'inscrira dans les délais fixés par le code de la commande publique.
- Pour les procédures adaptées, **CRISTAL HABITAT** définira des délais permettant au plus grand nombre d'entreprises de répondre.

## **8. ENCADRER LES ACCORDS-CADRES**

- Les pièces contractuelles du marché prévoient un minimum et un maximum en valeur ou en quantité.

## **9. RESPECTER LE DELAI D'AU MOINS 11 OU 16 JOURS AVANT LA SIGNATURE DU MARCHE**

- Dès qu'il a fait son choix pour une candidature ou une offre, **CRISTAL HABITAT** notifie à tous les autres candidats le rejet de leur candidature ou de leur offre, en leur indiquant les motifs de ce rejet.
- Cette notification précise le nom de l'attributaire, le montant du marché et les motifs qui ont conduit au choix de l'offre aux candidats non retenus.
- Pour les marchés passés selon une procédure formalisée, un délai minimal de onze jours est respecté entre la date d'envoi de la notification et la date de signature du marché. Ce délai minimal est porté à seize jours lorsque cette notification n'a pas été transmise par voie électronique.

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

- **CRISTAL HABITAT** communique 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 suivant la réception d'une demande écrite.
- **CRISTAL HABITAT** informe dans les meilleurs délais les entreprises retenues des aléas pouvant impacter le calendrier prévisionnel.

## **11. LUTTER CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULE**

- Les pièces contractuelles du marché prescrivent au titulaire dudit 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.

- Dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé et de l'amélioration des conditions de travail sur les chantiers, la **CAPEB** en lien avec ses instances régionales et nationales, s'engage à :
  - rappeler aux entreprises adhérentes les modalités réglementaires de déclaration de sous-traitance.
  - mettre en œuvre des actions de sensibilisation en matière de sécurité et d'hygiène sur les chantiers.

## **12. PREVOIR UNE ACTUALISATION ET UNE REVISION DE PRIX SELON LA DUREE DU MARCHE**

- Actualisation : Marchés de travaux d'une durée inférieure à six mois
  - Le prix est actualisé si un délai supérieur à 90 jours s'écoule entre la date du mois d'établissement des prix fixé dans le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) et appelé « mois m zéro » et la date d'effet de l'ordre de service. L'actualisation s'appliquera à l'ensemble du marché dès que l'indice de valeur à la date de l'ordre de service sera connu.
- Révision : Marchés de travaux d'une durée supérieure ou égale à six mois
  - Le prix est révisé selon une formule de révision sans partie fixe tel que prévu dans le DCE.

## **13. VERSER UNE AVANCE A LA DEMANDE DES ENTREPRISES**

- Pour les marchés de travaux dont le montant initial est supérieur à 50 000 € HT et dont le délai d'exécution s'étend au-delà de deux mois, CRISTAL HABITAT procédera, sur demande de l'entreprise, au versement d'une avance égale au maximum à 30 % du montant du marché. Cette avance ne peut être versée que sur fourniture préalable d'une garantie à première demande au bénéfice de CRISTAL HABITAT.
- Le remboursement de l'avance s'impute sur les sommes dues au titulaire selon un rythme et des modalités fixés par le marché par précompte sur les sommes dues à titre d'acomptes ou de règlement partiel définitif ou de solde.
- Le remboursement complet de l'avance doit, en tout état de cause, être terminé lorsque le montant des prestations exécutées par le titulaire atteint 80 % du montant TTC des prestations qui lui sont confiées au titre du marché.

## **14. PAYER RAPIDEMENT LES ENTREPRISES**

- Les pièces contractuelles du marché comportent un délai de paiement des demandes d'acomptes mensuels des marchés de travaux fixé à trente jours à compter de la date de réception par le maître d'œuvre de ladite demande de paiement de l'entreprise.
- A compter de la date de réception des travaux, l'entrepreneur s'engage à établir et à remettre au maître d'œuvre ou à défaut de maître d'œuvre, à CRISTAL HABITAT, son projet de décompte final dans un délai de trente jours.
- Par application des clauses de son contrat, dans un délai maximum de dix jours à compter de sa date de réception, le maître d'œuvre accepte ou rectifie le projet de décompte final. En cas de retard dans la transmission du projet de décompte final par l'entrepreneur et, après

mise en demeure restée sans effet, le maître d'œuvre établit d'office le décompte final aux frais de l'entrepreneur et lui notifie ledit décompte.

- Le décompte général est notifié dans les conditions prévues à l'article 13.4 du CCAG-Travaux.
- Outre la somme forfaitaire de 40 €, chaque fois que le délai de paiement prévu dans les pièces contractuelles du marché est dépassé, les intérêts moratoires sont réglés dans un délai maximum de trente jours à compter du jour suivant la date de mise en paiement du principal. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne en vigueur au premier jour du semestre civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.
- Les paiements font l'objet d'un suivi dans le cadre d'un délai global de paiement de trente jours.

## **15. 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 réserve 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 deux 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 **CRISTAL HABITAT** afin de minimiser les désagréments causés aux locataires.
- **CRISTAL HABITAT** veille au respect du cahier des charges (CCTP, DPGF, etc.)

## **16. 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 **CRISTAL HABITAT**.
- 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 de **CRISTAL HABITAT**, s'il n'a pas été fait opposition dans le délai d'un an après la réception.

## **17. PROTEGER LES SOUS-TRAITANTS**

- Les entreprises sont tenues de déclarer leurs sous-traitants en respectant les formalités du Code de la Commande Publique.
- **CRISTAL HABITAT** veille à la mise en place du paiement direct au profit du sous-traitant de premier rang. Dès la signature de l'acte spécial constatant l'acceptation du sous-traitant et l'agrément des conditions de paiement, **CRISTAL HABITAT** notifie au titulaire et au sous-

traitant l'exemplaire de l'acte spécial qui leur revient. Les sous-traitants de deuxième rang ou de rang plus éloigné doivent bénéficier d'une délégation de paiement ou d'une caution bancaire de paiement.

## **18. RENFORCER LA SECURITE DES PERSONNES ET MINIMISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT -**

- Pour chaque projet d'investissement, CRISTAL HABITAT 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.
- Lors de l'exécution de leur marché, les entreprises en charge des travaux s'engagent dans une démarche de chantier propre selon la nature du projet, soit :
  - Assurer la propreté du chantier et de ses abords,
  - Veiller à renforcer la sécurité,
  - Gérer l'évacuation des déchets ;
  - Limiter autant que faire se peut, en site occupé, toutes les sources de nuisances pour les locataires.

## **19. INSERER PAR L'EMPLOI -**

- Pour les marchés supérieurs à 90 000 € (HT) et selon la nature des travaux à réaliser, **CRISTAL HABITAT** s'est engagée dans une démarche de promotion de l'emploi dans le BTP.
- Les entreprises devront ainsi respecter la clause d'insertion portée dans les pièces du DCE en faisant le choix de l'une des trois options suivantes :
  - 1<sup>ère</sup> option : Mutualisation des heures d'insertion ;
  - 2<sup>ème</sup> option : Recours à la sous-traitance d'une partie des travaux à une entreprise d'insertion ;
  - 3<sup>ème</sup> option : Embauche directe dans l'entreprise.

**CRISTAL HABITAT** cherchera à faciliter la réponse des entreprises à ces clauses par un partenariat de soutien aux initiatives du GIEQ et des instances professionnelles.

## **20. FAVORISER L'APPRENTISSAGE**

La **CAPEB** incitera ses adhérents à recruter des apprentis en tirant parti des différents dispositifs existants et en accompagnant leur recrutement.

## ***Suivi et durée de la convention –***

### **SUIVI DE LA CONVENTION –**

Les signataires s'engagent à se rencontrer, au moins une fois par an, pour faire un point précis sur les engagements de la présente convention dans le cadre d'un comité de suivi. Un suivi particulier concernera les mesures prises pour accueillir des apprentis.

Pour **CRISTAL HABITAT**, le pilote en charge de la convention, sera Nicolas GIGOT, Directeur Général. Pour la **CAPEB**, le pilote en charge de la convention sera Joëlle SAFRAND-LOUP, Secrétaire Générale.

### **DUREE DE LA CONVENTION –**

La présente convention est valable pour une durée d'un an à compter de sa date de signature et renouvelable TROIS (3) fois par tacite reconduction. Elle peut être dénoncée à tout moment à l'initiative de l'un des signataires, en respectant un délai de préavis de TROIS (3) mois. Elle pourra également évoluer selon les changements de réglementation.

**Fait à Chambéry, le 5 juillet 2019**

En deux exemplaires originaux.

**Pour CRISTAL HABITAT,**

**Nicolas GIGOT**



1 place du Forum  
73025 CHAMBÉRY CEDEX  
04 79 71 99 99  
cristal-habitat.fr

**Pour la CAPEB,**

**Christophe GONNARD**

**Pour CRISTAL HABITAT,  
La Présidente,**

**Alexandra TURNAR**



# 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 / la personne responsable du marché 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 :

---

---

---

---

---

---

---

---

<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).

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) ?

---

---

---

---

---

**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)