

LE POUVOIR ADJUDICATEUR

Résidences MAREVA
26 Rue Vincent Rouillé
56000 Vannes



MARCHES PUBLICS de FOURNITURES

Marché passé en application des articles L.2123-1 du Code de la Commande Publique

Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)

Objet de la consultation :

Marché d'assistance technique Exploitation Maintenance des INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE et VENTILATION

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Date limite de remise des offres : **07/03/2022 à 15h00**

[Transmission électronique obligatoire](#)

SOMMAIRE

Article 1 -	Objet du marché	4
Article 2 -	Durée du marché	5
Article 3 -	Périmètre du MARCHÉ.....	5
3.1	Prestation et fournitures a la charge du titulaire	5
3.2	Composition de la prestation P3.....	6
3.3	Prestation P3-1	6
3.4	Prestations P3-2	6
3.5	Devis P3-2	6
3.6	Présentation des devis	7
3.7	Gestion du P3-2.....	7
Article 4 -	Prestations attendues	7
4.1	Prestation techniques	8
4.1.1	Installation de sondes de température intérieure	8
4.1.2	Livret de Chauffage	9
4.1.3	Maintenance préventive	9
4.1.4	Désinfection du réseau d'eau chaude sanitaire	10
4.1.5	Vérification des disconnecteurs	11
4.1.6	maintenance curatives - dépannages.....	11
4.1.7	Réparations	12
4.1.8	Principe général.....	13
4.1.9	Installations et ventilation mécanique contrôlée	13
4.1.10	Périodes d'exploitation chauffage.....	13
4.1.11	températures contractuelles pour bâtiment et régime de ralenti	14
4.1.12	Températures extérieures de base.....	14
4.1.13	Déperditions.....	15
4.1.14	Assistance technique.....	15
4.1.15	Outillage.....	15
4.1.16	Arrêt technique	15
4.1.17	Inventaire matériel	15
4.1.18	rapport d'exploitation	15
4.1.19	Rapport d'activité	16
4.1.20	Conformité des installations	17
4.1.21	Amélioration des installations	17
4.1.22	Remise des installations en fin de contrat	17
4.1.23	Formation.....	17
4.2	Pénalités	17

Article 5 - Le rôle de L'établissement.....	18
5.1 Fonctionnement de l'installation	19
5.2 Hygiène et sécurité - Amiante	20
5.3 Mise en conformité	20
5.4 Accès aux locaux, conditions de travail.....	20
Article 6 - Le rôle du titulaire	21
Article 7 - Responsabilité du titulaire	21
7.1 Responsabilité contractuelle :.....	21
7.2 Responsabilité délictuelle :.....	21
7.3 Assurances :.....	22
Article 8 - Obligations du titulaire	22
Article 9 - RESILIATION	22
ANNEXE 1	23
Paramètres contractuels.....	23
ANNEXE 2	24

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet les services de maintenance, de pilotage et d'exploitation des équipements de production et de distribution de chauffage, de ventilation, d'eau chaude sanitaire, des échangeurs thermiques des résidences MAREVA à VANNES et MEUCON (56) :

- Résidence du Parc de Carmel et les Oréades au 26 rue Vincent Rouillé à Vannes
- Les Nymphéas 17 rue du 505ème RCC à Vannes
- Le Parc Er Vor 2 Rue des chênes à Meucon.

Les résidences MAREVA sont des maisons de retraite d'une 61 à 88 de chambres, construites entre 1992 et 2004. L'exploitation et la maintenance est gérée par un prestataire sous contrat avec l'établissement jusqu'31 mars 2022.

Ces prestations doivent être réalisées dans les meilleures conditions d'hygiène et de sécurité, intégrant les contraintes sur le site et les caractéristiques propres aux activités pratiquées. Le Titulaire s'engage dans le présent marché à atteindre et maintenir durablement les objectifs de performances définis dans le présent C.C.T.P, que ce soit en terme :

- De disponibilité, de sécurité et de continuité de service des équipements et prestations,
- De performances techniques, économiques et environnementales des équipements et prestations,
- De l'optimisation des installations énergétiques,
- De longévité d'utilisation, de maintenance et de suivi des équipements,
- De prévention de toute contamination des réseaux de fluides ou des locaux,
- D'hygiène, d'empoussièrement, de renouvellement et d'évacuation d'air vicié,
- De respect des paramètres de fonctionnement et de sécurité.

En outre, le Titulaire est responsable :

- Des dégâts occasionnés par le gel sur les équipements dont il assure la conduite, sauf en cas d'erreur d'utilisation par les usagers ;
- Des dégradations occasionnées sur le bâtiment lors des interventions (dalles de faux plafonds, dégât des eaux)
- Du respect de la salubrité des installations de distribution d'eau sanitaire ;
- Du respect de la salubrité des installations de traitement d'air (pour les installations à sa charge). Il est précisé que l'exploitant devra assurer toutes les opérations d'entretien, de surveillance et de renouvellement des installations sans apporter aucune gêne aux utilisateurs.

Le détail des prestations de maintenance à exécuter et les spécifications techniques des matériels concernés sont décrits dans le document « Chiffrage et Eléments Techniques ».

Une visite préalable obligatoire est prévue dans le cadre du présent appel d'offre la semaine du 28 février 2022. Il sera remis un certificat de visite qui devra être transmis dans la réponse à appel d'offre.

ARTICLE 2 - DUREE DU MARCHÉ

Le marché est conclu pour une **durée de 1 an, renouvelable 2 fois**.

Il prendra effet à partir du 01 avril 2022 et aura donc une durée maximale de 3 ans.

ARTICLE 3 - PERIMETRE DU MARCHÉ

Il est de la responsabilité du Titulaire de s'être parfaitement informé de la constitution du site, des bâtiments et de la consistance de l'installation dont il doit assurer l'exploitation lors de la remise de son offre. A la prise en charge des équipements, le Titulaire ne pourra faire valoir des oublis des entreprises qui ont réalisé ou entretenu auparavant les équipements dans les domaines de réglage, des finitions, ou du nettoyage pour se substituer au parfait état de propreté des équipements.

De plus, le Titulaire doit en assurer la conduite optimale dans un **souci de réduction des consommations d'énergie**.

Les équipements couverts par le présent marché sont l'ensemble des équipements de production et de distribution de **chauffage**, de **ventilation**, de **eau chaude sanitaire** et de **échangeurs thermiques** dont une liste non exhaustive est détaillée est présentée en annexes qui contient l'inventaire du matériel et la gamme de maintenance et le rythme de leur entretien.

Les **installations frigorifiques** ne sont pas dans le périmètre de prestation du présent contrat.

Les consommations de fioul des groupes électrogènes ne sont pas concernées par ce contrat.

3.1 PRESTATION ET FOURNITURES A LA CHARGE DU TITULAIRE

Le titulaire s'engage à assurer par lui-même ou par toute autre entreprise de son choix, les prestations telles que définies ci-dessous. Il précisera dans sa proposition, les noms de ses partenaires et les prestations des sous-traitants. L'entreprise sous-traitante devra être agréée et acceptée au préalable par le maître d'ouvrage.

En outre, de par la signature du marché, le titulaire est réputé compétent pour tous les travaux dont il a la charge, ainsi il est supposé avoir une parfaite connaissance des matériels et matériaux constituant les installations, des recommandations des fabricants et des normes et règlements en vigueur pour leur entretien.

Le titulaire désigne en outre un responsable qui sera l'interlocuteur habituel pour les résidences MAREVA.

Les modalités d'exécution s'entendent dans le cadre d'une utilisation normale des installations par la personne publique.

Le titulaire fournit à ses équipes et sous sa seule responsabilité, l'outillage nécessaire courant ou spécialisé et les appareils de mesure et de contrôle (enregistreurs électriques, contrôleurs électriques, détecteur CO, ...).

Le titulaire veille à ce que ses équipes n'utilisent pas l'outillage et les matériels appartenant à l'Établissement qui ne sont pas mis normalement à sa disposition dans le cadre du marché.

3.2 COMPOSITION DE LA PRESTATION P3

Dans le cadre de la transparence du marché, la prestation P3 est décomposée en deux termes :

- La prestation **P3-1 non anticipée** correspondant aux travaux de dépannage nécessitant un remplacement non prévu au planning ou traitement choc des légionelles,
- La prestation **P3-2** correspondant aux investissements et **remplacements prévus** suivant l'échéancier fourni.

La réunion annuelle de suivi sera organisée pour identifier le renouvellement de matériel, faire le point sur les travaux déjà effectués et leur affectation en P3/2 en fonction de leur montant, ainsi que pour établir conjointement le programme de travaux projetés, notamment pour la saison suivante ou les modifications qu'il y a lieu d'apporter au programme initial.

Les prestations P3/1 et P3/2 dispose d'un compte de provision.

3.3 PRESTATION P3-1

Le Titulaire assure pour le compte des résidences MAREVA les travaux et prestations nécessaires à la continuité du service dont il a la charge et ne relevant pas de la conduite et de l'entretien courant (P2), ni du planning de renouvellement P3-2.

Le Titulaire fournira lors du rapport annuel la liste de l'ensemble du matériel installé à ce titre.

Règles d'application :

Toute fourniture, inférieure à 100 €HT prix d'achat Titulaire, est considérée comme fourniture **P2**.

3.4 PRESTATIONS P3-2

Le Titulaire a l'obligation de remplacer tout matériel atteint de vétusté physique, c'est-à-dire tout matériel qui, malgré un entretien correct, n'est plus en mesure d'assurer sa fonction initiale, ni d'être réparé.

Avant toute intervention de remplacement, le Titulaire devra systématiquement indiquer, aux résidences MAREVA, la typologie du matériel et le choix du matériel prévu être installé, en lui définissant les éventuelles projections de gains issus des C.E.E.

Le Titulaire est tenu de procéder à ces renouvellements planifiés selon l'échéancier établi avec les résidences MAREVA par le remplacement des matériels en cours par un matériel neuf identique (ou similaire de même qualité), ainsi qu'à la remise en route dans les plus courts délais d'exécution selon les échéanciers fournis en tenant compte des éventuels aménagements (des dates de renouvellement de matériel) accordés par les résidences MAREVA.

Il est précisé que le déplacement ou l'annulation d'une opération planifiée doit être validé par écrit par les résidences MAREVA.

A Noter :

Le Titulaire devra privilégier la fourniture de pièces détachées d'origine (non reconditionnées), c'est-à-dire provenant du ou des constructeurs des équipements du marché. Dans le cas où le Titulaire choisit de fournir des pièces détachées d'une autre provenance, il se conforme aux règles suivantes :

- les pièces sont conformes au cahier des charges du constructeur des équipements ;
- les pièces sont de marquage CE;
- les adaptations nécessaires au montage et au bon fonctionnement de ces pièces sont à sa charge sans qu'il puisse prétendre à une rémunération supplémentaire.

Dans tous les cas, les pièces détachées sont des pièces neuves.

3.5 DEVIS P3-2

Pour toutes les opérations de travaux planifiés P3-2, un devis sera nécessaire.

Les résidences MAREVA disposent d'un délai de trente (30) jours pour donner son accord par retour de mail sur les travaux à entreprendre (ainsi que sur le matériel proposé) et consulter, si besoin, la concurrence. En cas d'urgence, le délai est réduit ou le contrôle est effectué à posteriori.

Le Titulaire attachera une importance toute particulière sur les types et marques de matériel lors des propositions de devis pour le remplacement P3. En tout état de cause, le Titulaire devra se plier aux

exigences du type et de marque du matériel souhaité par le Pouvoir Adjudicateur, à condition toutefois que cela n'engendre pas de surcoût notable.

En particulier, le matériel respectera la cohérence et l'interopérabilité entre les matériels.

3.6 PRESENTATION DES DEVIS

Les devis P3-2 devront être présentés de la manière suivante :

- Matériel à remplacer
- Cause du remplacement
- Matériel de remplacement
- Montant de l'opération : nombre d'heure x coût horaire + coût matériel (achat prix public base catalogue x remise prestataire)).
- Le coût horaire sera révisé suivant la formule du P2.

Le pouvoir adjudicateur pourra mettre en concurrence le prestataire pour des motifs de solutions techniques inappropriés ou estimations horaires trop importantes.

3.7 GESTION DU P3-2

Lors de la réunion postérieure à la fin de la période de chauffe, le Titulaire présentera les opérations P3/2 prévues dans son offre la dite saison. Les résidences MAREVA valideront ou non la réalisation de l'opération, cette décision étant actée dans le compte rendu de la réunion. Le Titulaire pourra demander à avancer des opérations planifiées les saisons suivantes, mais toujours avec l'accord des résidences MAREVA.

Ensuite, en cas d'accord sur une opération, le Titulaire devra respecter la méthodologie suivante :

- Visite sur le site pour visualiser les travaux et se mettre d'accord sur les travaux – Pouvoir adjudicateur et Titulaire
- Faire un planning d'intervention avec dates et transmettre au Pouvoir Adjudicateur - Titulaire ;
- Transmettre les plans d'implantation, caractéristiques des éléments changés, puissance etc. les documents au Pouvoir Adjudicateur –Titulaire ;
- Accord écrit au Titulaire – Pouvoir adjudicateur

Sans cette démarche les travaux ne pourront être validés par les résidences MAREVA.

ARTICLE 4 - PRESTATIONS ATTENDUES

L'ensemble du personnel du titulaire ou tout intervenant sur le site sous sa responsabilité du titulaire, devra se conformer au plan de sécurité des résidences MAREVA. Celui-ci est rendu contractuel. Tout intervenant sur site devra s'informer des consignes de sécurité des personnes et des biens pour accéder au site. La circulation dans les zones des bâtiments est autorisée après accord du responsable technique des résidences MAREVA ou de son représentant.

Les prestations attendues par l'établissement consistent à réaliser la maintenance, le pilotage et l'exploitation des installations techniques de production et de distribution de **chauffage, ventilation et eau chaude sanitaire** du site, dans le respect de l'ensemble des réglementations en vigueur.

Cette exploitation, a pour but d'assurer à la fois un confort d'usage optimal pour les utilisateurs du bâtiment, mais aussi, une gestion performante et économe des équipements en **limitant les consommations d'énergie** et les dépenses de maintenance.

Les installations techniques devant satisfaire diverses obligations réglementaires de contrôle, de surveillance et d'inspection notamment au titre de la sécurité des installations, le titulaire met en œuvre toutes les dispositions pour respecter la réglementation en vigueur et réaliser l'ensemble des prestations dans les règles de l'art.

Le prix inclus fourniture et déplacement de tout moyen d'élévation et de manutention.
Dans le cas contraire, il encourt les pénalités détaillées au CCTP du présent marché.

4.1 PRESTATION TECHNIQUES

Il est attendu du prestataire qu'il réalise l'exploitation, la maintenance, ainsi que la conduite des installations techniques dans le but d'une gestion économe, confortable et efficace du site.

Dans un second temps, le candidat aura aussi pour objectif l'optimisation énergétique du site. L'ensemble des prestations minimales de maintenance qui devront être réalisées sont détaillées au document « Chiffrage et Eléments Techniques ».

Cette gamme de maintenance n'est pas limitative, il incombe au titulaire de mettre en place les actions préventives qui lui semble les plus adaptées en cohérence avec les objectifs fixés, sous réserve d'un accord de l'établissement.

Le prestataire exploitera les installations dans un objectif de performance technique, énergétique, et de confort des usagers. Ainsi, il prendra toutes les dispositions pour réaliser l'entretien, la maintenance préventive et systématique des installations et la maintenance corrective dans le but de préserver les installations techniques en utilisant leurs plages optimales de fonctionnement.

De plus, il fournira le consommable permettant de faire fonctionner l'installation (sel, huile, filtres, antigel etc.) ainsi que la (fourniture des pièces) **réputées inférieures à 100 €HT/u** (robinetteries, anodes etc.).

Toutes prestations dont la fourniture de matériel **excède 100 € HT/u** devra faire l'objet d'un **devis**. Ces devis devront être transmis par voie numérique ou sous forme de bordereau papier, à l'établissement sous 48 heures.

Le Titulaire devra prendre toutes les dispositions pour informer le Pouvoir Adjudicateur, dans les plus courts délais, des interventions de grosses réparations qui seraient nécessaires.

Le personnel délégué sur site devra avoir une compétence technique en chauffage, en aéraulique, en plomberie et en électricité, et aura une connaissance des locaux et des installations. Il possédera les qualifications indispensables nécessaires à la réalisation des prestations confiées.

Le personnel délégué sur site aura les compétences pour établir les premiers éléments de diagnostic.

Il aura à sa disposition les plans des installations ainsi que les autres documents techniques nécessaires.

Les entreprises intervenantes sur le site devront respecter les conditions d'accès à celui-ci. Notamment, le personnel devra obligatoirement se présenter au responsable du site en respectant le protocole d'accès de l'établissement (émargements....). Avant de quitter le site, il en fera de même et lui exposera les travaux réalisés et éventuellement les délais de remise en état des installations si celles-ci n'ont pu être réparées lors de la première intervention (commande de pièces...).

4.1.1 INSTALLATION DE SONDES DE TEMPERATURE INTERIEURE

Le titulaire aura en charge d'installer dès le lancement du contrat des sondes de température intérieure, à l'intérieur des pièces de vies de chaque établissement. Ces sondes seront connectées et transmettront les informations vers un site internet dédié consultable à tout moment par les gestionnaires des établissements.

Le titulaire proposera entre 4 et 8 sondes par établissement. Ces sondes seront la propriété des résidences MAREVA. Elle ne seront pas désinstallées après l'échéance du présent contrat.

Les données doivent pouvoir être extraites avec l'ensemble de l'historique. Le système doit être ouvert, non-propriétaire pour pouvoir continuer de transmettre les données après l'échéance du présent contrat.

4.1.2 LIVRET DE CHAUFFERIE

Par local chaufferie, il est entendu l'ensemble des locaux intégrant les équipements prévu au présent contrat. Le titulaire aura en charge le suivi d'exploitation et notamment la tenue du livret de chaufferie.

Pour cela, les visites, opérations et interventions effectuées en exécution du marché feront l'objet de comptes rendus dans un livret de chaufferie tenu à jour. Le titulaire devra le remplir à chacun de ces passages et devra le laisser en permanence en chaufferie (sous station principale) dans le but de permettre à tout tiers non initié de suivre, comprendre et retracer l'ensemble des actions réalisées sur l'installation, il doit être écrit de façon lisible et commenté au besoin.

Ce livret sera soumis à l'approbation de l'établissement, lors de la mise au point du marché et devra comporter :

- la date, les heures d'arrivée et de départ, ainsi que les noms lisibles et signatures des techniciens, la nature des interventions, ainsi que toutes les observations effectuées au titre de l'entretien,
- la date, la durée et la nature des travaux, le remplacement de pièces, les modifications de toute nature apportées à l'appareil au titre du marché,
- la date, la cause des incidents, la consistance des réparations effectuées au titre du dépannage et les temps d'arrêt des installations,
- les relevés des rendements de combustion,
- les dates de réalisation des contrôles réglementaires,
- les relevés de fonctionnement des installations (courbe de régulation, température départ/retour/extérieur, index compteurs, etc.),
- les interventions réalisées chez les occupants.

Toute personne pénétrant dans le local de chaufferie doit y être habilitée et devra remplir le livret de chaufferie.

De même, lors de l'entretien annuel, en sus des annotations sur le livret de chaufferie le titulaire devra indiquer qu'il a réalisé cette prestation sur le registre de sécurité de l'établissement.

4.1.3 MAINTENANCE PREVENTIVE

L'intégralité du pilotage des installations couvertes par le présent marché sera **confiée au titulaire** dans l'intention de réduire les probabilités de défaillance des équipements et optimiser la consommation d'énergie du site.

Le **programme de maintenance** permet d'établir un planning annuel qui sera élaboré par le titulaire du présent marché, en liaison avec les agents techniques de l'établissement, afin de déterminer :

- Les interruptions de fonctionnement des équipements
- La charge en personnel induite,
- L'éventuel gêne pour les occupants et les moyens de les limiter.

Les **visites périodiques** mentionnées comprennent :

- La mise en route et l'arrêt des installations prises en charge,
- Un contrôle sur site du fonctionnement de l'ensemble des appareils et selon les périodicités énumérées en annexes à la gamme de maintenance.
- La fourniture des éléments d'entretien courants : filtres, chiffons, huile, graisse, produits de nettoyage, tresse, filasse, joints, produits d'étanchéité, boulonnerie, visseries, petit matériel électrique, fusibles, pièce récupérées inférieures à **100 € H.T/u....**),
- Les essais et réglages jugés nécessaires au bon fonctionnement des installations, y compris éventuelle intervention du fabricant,
- Contrôle du bon fonctionnement des indicateurs, avec une fois par mois relevé des mesures au moyen de matériel à jour en matière d'étalonnage ou calibrage et, en cas de réglage, avant et après intervention,
- Contrôle de l'analyse de l'eau dans les circuits chauffage, compris corrections par produits adaptés à chaque circuit.
- Contrôle des circuits de ventilation en particulier : les bouches d'extraction et d'insufflation (propreté)
- Mesure et contrôle de la température ambiante des bâtiments.
- Le reporting, à savoir : le prestataire s'engage à fournir et abonder mensuellement un tableau récapitulatif, sous format informatique, de l'ensemble des prestations liées aux opérations de maintenance et vérifications périodiques réglementaires réalisées sur le site et par installation. La forme type de ce document devra être proposée par le prestataire au démarrage du contrat à la remise de l'offre et un rapport d'exploitation annuel avec statistique de panne et proposition de l'offre d'amélioration tant en exploitation qu'en économie d'énergie.

L'organisation et la coordination des opérations de maintenance préventive sont de l'entière responsabilité du titulaire.

Les visites systématiques de maintenance doivent conduire à une **indisponibilité minimale des équipements**. En tout état de cause, cette indisponibilité ne pourra excéder **deux heures** par indicent (sauf cas de force majeure).

A chaque visite programmée, le personnel d'intervention du titulaire mentionne sur les documents d'entretien (dossier appareil), l'essentiel de la visite effectuée (nature des opérations réellement exécutées, valeur des mesures enregistrées, ...). L'entreprise devra se présenter au gestionnaire avant toute intervention.

Le titulaire formule au gestionnaire de l'établissement, ses propositions d'intervention (entre autres : liste des travaux, de fourniture de pièces de rechange, le temps d'intervention et d'immobilisation).

Il est tenu de signaler toute non-conformité des matériels ou équipements à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le Titulaire remet au gestionnaire une fiche d'étonnement rappelant la réglementation, les équipements concernés, les impacts à ne pas faire et les impacts des travaux (planning, coût, impact sur l'activité de l'établissement).

4.1.4 DESINFECTION DU RESEAU D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Par application des circulaires DGS N°97/311 du 24 Avril 1997, DGS n°98/711 du 31 Décembre 1998 et DGS n°2002/243 du 24 Avril 2002, relatives à la surveillance et à la prévention du risque lié aux légionnelles, le Prestataire procédera à la mise en place des moyens nécessaires et complémentaires à ceux pris en charge par le Maître d'Ouvrage afin de limiter le risque en matière de développement bactériologique de type Légionnella.

Le Prestataire aura en charge l'intégralité du réseau E.C.S et réseau bouclé.

L'entreprise pourra être sollicitée pour un traitement complémentaire. Intervention après devis accepté par le maître d'ouvrage.

La maintenance de ces installations correspond à un contrat de moyen et non de résultat. En conséquence le Prestataire ne pourra être tenu pour responsable en cas de présence de légionnelles, sauf le cas d'une erreur d'exploitation où la légionnelle se trouverait aussi dans le ballon qui serait donc due à une température de stockage trop basse. Dans ce cas, les actions correctives nécessaires seront prises sans délais et à la charge de l'exploitant.

4.1.5 VERIFICATION DES DISCONNECTEURS

Le titulaire aura à sa charge la vérification annuelle des disconnecteurs. Il vérifiera le bon état de tous les disconnecteurs et fera procéder au contrôle périodique réglementaire des disconnecteurs de type BA par une personne agréée. Il transmettra l'attestation de contrôle aux autorités sanitaires et en transmettra une copie au gestionnaire de l'établissement.

4.1.6 MAINTENANCE CURATIVES - DEPANNAGES

L'Établissement accueille des personnes âgées dépendantes toute l'année. Il est donc primordial pour des raisons nous seulement de confort mais aussi de sécurité que les délais d'intervention soient respectés.

Les interventions de dépannage incluses au présent marché sont effectuées, sur appel auprès d'un centre téléphonique ou par renseignement d'une demande d'intervention sur une plateforme internet dédiée, **24H/24, tous les jours 365 jours l'an** dans un délai maximum :

- de **2 heures**, en demande normale et
- **1 heures en urgence.**

Ces interventions sont assurées toute l'année, indépendamment des dates de la saison de chauffe.

Lors de sa demande d'intervention, l'établissement précisera si l'intervention relève d'un caractère d'urgence ou non, Cette qualification de l'intervention par l'établissement suffira à déterminer le délai d'intervention admis, sans autre justification.

Le délai d'intervention est compté à partir de l'appel des services de l'établissement confirmé par courriel ou tout autre moyen électronique, ou à partir de l'enregistrement de la demande d'intervention sur la plateforme internet de l'exploitant.

Le titulaire devra communiquer au gestionnaire de la résidence MAREVA, dans les 10 jours après la notification du marché, un numéro d'appel 24h/24 ainsi que l'adresse internet de la plateforme et les identifiants attribués à l'établissement.

Concernant la **plateforme téléphonique** : Ce service sera obligatoirement proposé et la permanence assurée, même en cas de proposition par l'exploitant d'utilisation d'une plateforme internet. Chaque appel sera rédigé et classé par ordre chronologique sur un registre tenu par un responsable désigné par le TITULAIRE précisant :

- La date et l'heure,
- L'auteur de l'appel,
- La nature de l'incident (localisation, phénomène et matériel mis en cause).

Concernant la **plateforme internet** ; Celle-ci peut être proposée par l'exploitant, en plus de la plateforme téléphonique, elle est consultable et utilisable depuis n'importe quel poste informatique à partir d'un

navigateur internet courant (Internet explorer, Google chrome, Mozilla Firefox ...) et permet de renseigner les demandes d'interventions urgentes ou non et de suivre la prise en charge et le traitement des demandes. Des identifiants de connexion seront communiqués au gestionnaire en nombre suffisant (à préciser par la résidence MAREVA en début de contrat),

Si le titulaire estime que certaines prestations peuvent perturber le fonctionnement normal de l'Etablissement, il en informe sans délai le gestionnaire et lui propose toute disposition permettant de réduire la gêne.

Dans le cas où la sécurité des personnes ou des biens est en jeu, le titulaire prend les mesures d'urgence qui s'imposent et il en informe la personne responsable du marché ou son représentant.

4.1.7 REPARATIONS

Si, dans le cadre de son intervention de dépannage, le titulaire constate que la réparation ou le remplacement d'une pièce ou d'un matériel est nécessaire, il établit un devis (sous 48h) mentionnant le cout des pièces et de la main d'œuvre et les délais d'intervention (approvisionnement compris).

Les prix de ces travaux sont définis dans le Bordereau de Prix Unitaire des travaux curatifs.

Pour les travaux de réparation non définis au bordereau des Prix Unitaires, le titulaire établit un devis mentionnant le cout des pièces et le temps de la main d'œuvre. Le coût horaire de la main d'œuvre sera celui proposé au présent marché. Le gestionnaire de l'établissement pourra faire établir un ou plusieurs devis par une ou plusieurs entreprises extérieures auxquelles ces travaux pourraient être commandés

Pour pallier les inconvénients éventuels dus à l'indisponibilité d'une partie des équipements pendant la durée de la réparation, le titulaire s'efforcera de fournir au gestionnaire de la résidence MAREVA, les conditions de mise à disposition d'équipements de remplacement sur présentation d'un devis.

Après accord du gestionnaire de la résidence MAREVA, le titulaire procède à la réparation ou au remplacement, si nécessaire, de toutes les pièces défectueuses. L'appareil, une fois réparé, devra répondre parfaitement à l'usage auquel il est destiné et modification de l'usage initial.

Le titulaire fournira la mise à jour du cahier de connaissance du patrimoine fourni par la résidence MAREVA. Tous les matériels hors d'usage seront évacués par le titulaire.

Garantie des installations existantes (installateur)

En cas de panne ou défaillance du matériel neuf mis en place lors de la période du présent contrat, le Titulaire en avisera aussitôt l'établissement en précisant s'il s'agit de défaut imputable à la garantie de parfait achèvement (1ere année) ou de bon fonctionnement (2 premières années) et en donnant un descriptif précis des défauts constatés, des mesures d'urgence éventuellement effectuées et en fournissant un récapitulatif des actions de maintenance préventive et d'entretien réalisées sur l'élément en cause depuis la prise en charge des installations.

Au-delà de la période de 3 ans, la maintenance des équipements sera à la charge du titulaire du contrat d'exploitation. Le cas échéant, il pourra être mis en œuvre un avenant pour modifier le périmètre, les prestations ou le prix global de la prestation.

Par exemple, il est envisagé une remise à neuf de l'installation de chauffage et d'ECS qui pourrait entraîner une révision du volume et du prix des installations.

Garantie dans le cadre de la réparation

Dans le délai de garantie légale du matériel suivant son intervention, le titulaire s'engage à remplacer, sous couvert de la garantie, toute pièce présentant un défaut ou un vice, qu'il aurait installé sur le matériel de l'Etablissement, à quelque titre que ce soit, en exécution du présent marché. Dans ce cadre, le titulaire supportera la réparation ou l'échange de la pièce, ainsi que les frais de transport et de douanes, de main d'œuvre, de déplacement du personnel et d'une façon générale, tous les frais nécessaires à l'application de la présente clause.

L'entreprise proposera une garantie Matériel en cas de remplacement d'éléments dans le cadre du marché

4.1.8 PRINCIPE GENERAL

En dehors de la garantie de parfait achèvement dans le cas de remplacement de matériel, le titulaire pourra apporter les améliorations après accord du maître d'ouvrage qui lui paraissent souhaitables pour une meilleure marche de l'installation, en particulier sur les mises au point des régulations et des éléments de sécurité.

Si l'installation cesse d'être conforme à la législation ou la réglementation en vigueur, le titulaire, dès qu'il en a connaissance, doit le signaler au maître d'ouvrage, lequel est tenu d'y porter remède.

4.1.9 INSTALLATIONS ET VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

Le titulaire doit :

- La vérification du fonctionnement des moteurs,
- Le contrôle des courroies, des filtres tous types équivalents et des débits d'air,
- Le nettoyage des moteurs et des aubes de turbines,
- Les petits dépannages électriques, remplacement de courroies,
- Le nettoyage intérieur des caissons,
- Le remplacement de l'ensemble des filtres, tous types équivalents, le nettoyage des bouches de soufflage et d'extraction.

Il est précisé que l'entretien des gaines (état, nettoyage, dépoussiérage des colonnes et collecteurs), ainsi que l'équilibrage des réseaux et la mise en place de trappe de visite, restent à la charge de l'entreprise.

4.1.10 PERIODES D'EXPLOITATION CHAUFFAGE

La période contractuelle de chauffage est du 15 septembre au 15 juin, sous réserve de validation du maître d'ouvrage. Ces dates sont données à **titre indicatif** et peuvent être changées selon les conditions climatiques. Cette variation possible de la durée annuelle de la période contractuelle de chauffe sera sans impact sur les conditions d'exécution du présent marché et assumée par le titulaire sans contrepartie.

Pour le nombre de degrés-jours correspondant à la période contractuelle de chauffage, la station météorologique de référence est **VANNES**.

Les dates de début et de fin de la période effective de chauffage sont fixées par le maître d'ouvrage. Pendant la période contractuelle de chauffage, le délai contractuel des interventions non-urgentes s'applique pour les demandes de mises en route et d'arrêt des installations. En prévision du début de chaque saison de chauffe et préalablement à la demande de mise en route du chauffage par l'établissement, le titulaire se sera assuré du bon état et de la préparation des installations (purge des installations, vérification des report d'alarme, ...) de sorte à minimiser le temps de mise en marche des installations.

4.1.11 TEMPERATURES CONTRACTUELLES POUR BATIMENT ET REGIME DE RALENTI

Pendant la période effective de chauffage, le titulaire assurera d'une manière continue les températures intérieures de chauffage, fixées par le responsable de l'établissement, à savoir :

- **22°C** pour tout le bâtiment (salles communes, bureaux, chambres), avec une tolérance de **+2°C / - 1°C**,
- Sur les **salles communes**, un **réduit de ventilation et/ou de température** pourra être mis en place et les bureaux uniquement :
 - de 20h00 à 06h00, tous les jours
- Sur les **bureaux** un **réduit de ventilation et/ou de température** pourra être mis en place uniquement :
 - de 20h00 à 06h00, en semaine
 - les samedis et dimanches toute la journée
 - mais l'occupant peut modifier ces consignes.

➤ **Températures intérieures pour les locaux climatisés : 22°C ± 2°C dans les salles communes**

Ces consignes d'abaissement et leurs plages horaires seront fixées en début de contrat pourront être modifiées à la demande de l'établissement. L'exploitant devra assurer l'atteinte de ces températures d'abaissement avec une tolérance de +2 ou - 1°C, notamment lors de températures extérieures basses (inférieures à +5°C).

Vérification et contrôle des températures

L'exploitant devra procéder à une campagne de mesure des températures d'ambiance au moins une fois en début de saison de chauffe, dès que les conditions climatiques le permettent (température extérieure < +5°C au moment des mesures. Ces mesures doivent être réalisées dans des locaux représentatifs (salles communes, bureau, chambre), au milieu des locaux et à une hauteur de 1.5m, à raison de 2 locaux minimum par circuit de chauffage. Ces mesures se feront sur prise de rendez-vous, le matin, en présence du gestionnaire.

L'exploitant proposera également au gestionnaire de l'établissement une solution de vérification des températures d'abaissement (visite hors temps d'occupation, pose d'enregistreurs ...). Cette vérification du bon fonctionnement des abaissements se fera au moins une fois par an, en début de saison de chauffe.

L'ensemble des mesures effectuées seront consignées et transmises dans un tableau récapitulatif, précisant les lieux exacts des points de mesure, l'heure et la date de la mesure et des corrections apportées en cas de températures non conformes. Ce tableau sera joint au rapport d'activité.

Sur demande de l'établissement, l'exploitant devra également être en mesure de procéder à des contrôles ou enregistrements ponctuels des températures d'eau des réseaux de chauffage.

4.1.12 TEMPERATURES EXTERIEURES DE BASE

Le titulaire est tenu d'assurer les températures contractuelles ci-dessus pour une température extérieure de base ne s'abaissant pas au-dessous de -5°C.

Dans le cas où la température extérieure s'abaisserait au-dessous de cette température extérieure de base, le titulaire assurera le meilleur chauffage compatible avec la puissance des installations et leur sécurité de marche.

4.1.13 **DEPERDITIONS**

Les déperditions par les parois extérieures et par renouvellement d'air peuvent momentanément dépasser les valeurs normales prévues, par suite de conditions atmosphériques exceptionnelles, en particulier par grand vent. En outre, l'ouverture des portes / fenêtres peut provoquer un renouvellement d'air excessif entraînant un accroissement anormal des déperditions.

Le titulaire ne pourra être tenu pour responsable, des insuffisances de température qui résulteraient de ces conditions particulières.

4.1.14 **ASSISTANCE TECHNIQUE**

En vue de l'utilisation rationnelle de l'installation, le titulaire est habilité à formuler toutes recommandations par appel téléphonique en fonction des besoins de l'établissement auprès du maître d'ouvrage. Le titulaire portera à la connaissance du maître d'ouvrage, toutes dispositions à prendre pour assurer la longévité, la sécurité de l'installation, sa mise en conformité avec la réglementation en vigueur, ainsi que l'amélioration des rendements liés aux économies d'énergie.

4.1.15 **OUTILLAGE**

Le titulaire assurera la fourniture de l'outillage et des appareils de mesure et de contrôle nécessaires pour ses interventions, ceux-ci demeurant sa propriété.

4.1.16 **ARRET TECHNIQUE**

Le titulaire se mettra en rapport avec le maître d'ouvrage pour permettre l'arrêt de l'installation en cas de force majeure justifié au préalable à l'établissement. Ces arrêts seront autant que possible inférieures à 2 heures, afin de ne pas nuire au bon fonctionnement de l'ensemble. Ils sont contractuellement prévus à effectuer du lundi au vendredi, sauf les jours fériés et en dehors des heures de nuit telles que déterminées par l'article L 213-2 du Code du Travail. Des interventions peuvent être programmées en dehors de cette plage horaire, sur accord préalable.

4.1.17 **INVENTAIRE MATERIEL**

Le titulaire sera chargé de la mise à jour régulière de l'inventaire du matériel installé sur le site, un envoi formalisé annuel sous format électronique sera réalisé.

À tout moment, il devra être en capacité de transmettre un inventaire à jour, sur demande de l'Etablissement sous 3 semaines.

4.1.18 **RAPPORT D'EXPLOITATION**

Le titulaire doit fournir à l'établissement un **rapport d'exploitation annuel** à précisant les principales informations permettant le suivi de l'installation définies telles que :

- Inventaire matériel, modification et changement intervenus,
- les incidents et travaux réalisés et la durée des incidents
- les contrôles réglementaires effectués
- le suivi des consommations d'énergie et des propositions d'optimisation des installations
- le nombre et le total des heures d'intervention, en distinguant les interventions préventives et curatives.

Ce rapport sera transmis à l'Etablissement par voie électronique dans un délai 3 semaines à compter de la fin de chaque trimestre d'exploitation.

Des réunions d'information entre le titulaire et les représentants du maître d'ouvrage pourront être organisées à la demande de la résidence MAREVA. Ces réunions seront organisées dans l'établissement et seront limitées à une **réunion annuelle formelle** au maximum. L'exploitant devra être représenté par une autorité responsable apte à prendre toute décision immédiatement. Des échanges téléphoniques spontanés pourront être organisés par chacune des parties pour améliorer le service global.

Les parties évoqueront au cours de cette réunion, les imperfections et améliorations de l'installation et notamment :

- le tableau de calcul des consommations d'ECS, des consommations de chauffage comparées aux objectifs issus de la première saison de chauffe et de la répartition des gains ou des pertes financières entre les résidences et le Titulaire,
- Nombre d'arrêts accidentels,
- Leurs causes,
- Remèdes apportés,
- Solutions proposées pour éviter les incidents, à moyen et long terme,
- Consommation énergétique : en différenciant autant que possible le chauffage et l'ECS,
- Contrôles sur les légionnelles
- Contrôles sur le respect des températures de consigne
- Solutions proposées pour maîtriser ces consommations.

4.1.19 RAPPORT D'ACTIVITE

Le titulaire doit fournir à l'établissement un rapport d'activité à la fin de la saison de chauffe. Ce rapport sera constitué de trois sous-parties ; un compte-rendu **financier**, un compte-rendu **technique** et une **proposition d'évolution des installations ou de leur pilotage**.

Ce rapport sera transmis à l'Etablissement ainsi par voie électronique au moins 5 jours avant la réunion de présentation. Dans les 10 jours après la fin de saison de chauffe, le titulaire proposera des créneaux pour en faire une présentation à l'établissement.

Le rapport d'activité devra avoir été présenté au plus tard 4 semaines au second trimestre pour anticiper des actions lors de la future période de chauffe.

Contenu du rapport d'activité

Compte-rendu **financier** contenant au moins les indications suivantes :

- Le décompte financier des **prestations P2** pour l'exercice en cours et rappelant les données présentées l'année précédente au titre du contrat.
- Le récapitulatif financier des toutes les prestations réalisées **hors P2**.
- Le nombre d'heures d'intervention préventives et curatives, classé par équipement
- Le rapport spécifique du photovoltaïque (ou séparé en annexes)

Compte-rendu **technique** sous forme d'une synthèse générale contenant au moins les indications suivantes :

- Le calendrier des démarrages, arrêts et mise au repos ;
- Les copies des rapports des différents contrôles réglementaires (Disconnecteurs, ramonages.....) ;

- Un état descriptif des interventions :
 - L'évolution générale des ouvrages ;
 - Les relevés de sous compteurs pour chaque système de production,
 - Le calcul des COP moyens trimestriels en fonction des DJU et relevés de compteurs,
 - Les prestations d'entretien et de grosses réparations réalisées (détail technique) ;
- Le journal des pannes et des interventions.
- Un état qualitatif des prestations rendues aux usagers
- Un bilan des consommations liées aux installations incluses dans le contrat pour la saison de chauffe, permettant une analyse par bâtiment et usage, et suivi d'une analyse ou de commentaires de la part de l'exploitant, notamment vis-à-vis des particularités constatées de la saison de chauffe (rigueur climatique, dysfonctionnements, défauts d'usage ...)

Proposition **d'évolution** contenant au moins les indications suivantes :

- Les préconisations relatives à des adaptations des installations à envisager au regard par exemple de l'évolution des réglementations
- Un bordereau chiffré des éléments à remplacer ou à moderniser
- Des propositions d'optimisation de paramétrage ou d'usage dans un but d'économies d'énergie

4.1.20 CONFORMITE DES INSTALLATIONS

Le titulaire est tenu d'informer le gestionnaire des défauts de conformité des installations en regard de la réglementation en vigueur.

4.1.21 AMELIORATION DES INSTALLATIONS

Le titulaire pourra proposer des sujétions d'amélioration des installations. Elles devront alors s'appuyer sur des bilans comparatifs et chiffrés afin de permettre au Pouvoir Adjudicateur de faire exécuter ou non les travaux correspondants.

4.1.22 REMISE DES INSTALLATIONS EN FIN DE CONTRAT

Le prestataire, dans la limite de ses obligations, doit laisser **en fin de contrat le matériel en bon état d'entretien et de service**, compte tenu de l'état général qui était le sien au moment de la prise en charge et de sa vétusté. Une visite contradictoire est réalisée 3 mois avant la fin du contrat pour rédiger un procès-verbal de remise des installations devant servir à la réversibilité éventuelle du contrat suivant.

Un procès-verbal de remise des installations, dégageant la responsabilité du prestataire, est établi contradictoirement.

4.1.23 FORMATION

Le titulaire pourra être amené à dispenser des formations aux personnels de l'établissement afin d'approfondir la connaissance technique des équipements et d'en faciliter leur gestion quotidienne.

4.2 PENALITES

Le gestionnaire de l'établissement pourra imposer des pénalités qui s'appuient sur la réalisation des prestations et leur qualité.

Il sera appliqué, pour chaque équipement, sans mise en demeure préalable, les pénalités suivantes qui s'appliqueront sur le **Montant HT de la Redevance P2 Journalière Moyenne** (MRP2JM) du bâtiment ou en euros par jour de non-conformité :

- Mise en service ou arrêt des installations non conformes (chauffage, ventilation ou eau chaude sanitaire) : la pénalité par jour sera égale à **200%** pendant la durée de l'interruption.
- Défaut de maintenance et d'entretien, défaut de température de chauffage (d'un écart strictement supérieur à **+/- 2°C**) ou d'**ECS** (d'un écart strictement supérieur à **+/- 5°C**) : la pénalité sera égale à
 - 100% du MRP2JM sur une période inférieure à 24 heures
 - 200% du MRP2JM au-delà de 24 heures
- Délai d'intervention pour dépannage non respecté :
 - En cas d'urgence, 50% pour un délai entre 1 et 2 heures
 - 75% pour un délai entre 2 et 4 heures
 - 100% pour un délai entre 4 et 12 heures
 - 200% du MRP2JM au-delà de 12 heures
- Transmission des documents techniques ou de rapport d'exploitation prévus au cahier des clauses techniques particulières (carnet sanitaire ou livret de chaufferie non tenus à jour, attestation de fin de travaux, dossier des ouvrages exécutés, mise à jour du plan du chaufferie...) : 30 € HT par jour ouvré.
- Absence aux réunions prévues non justifiées au cahier des clauses techniques particulières : 300 € HT
- Retard de transmission des documents de suivi des consommations prévues au cahier des clauses techniques particulières : 30 € HT par jour ouvré
- Pour la non-propreté des bouches de ventilation : 100 € HT par bouche
- Pour la non-propreté des chaufferies et sous stations : 200 €HT
- Pour l'intervention de travailleurs illégaux : 3.000 € HT par travailleur
- Prestation de réversibilité non réalisée : 1.000 € HT
- Pour l'intervention de travailleurs sous-traitant non-déclarés : 3.000 € HT par travailleur

Les pénalités s'appliquent en dehors de cas de force majeure (tels les périodes d'entretien annuel). Les non-conformités sont constatées par tout moyen comme une procédure contradictoire, un constat technique, un constat des relevés de mesures, un constat des données de gestion d'intervention, etc.

Si l'application des pénalités soulève des contestations de la part du Titulaire, il appartient à ce dernier de prouver que leurs conditions d'application ne sont pas remplies.

Les pénalités sont appliquées lors de la facturation suivant la date de la pénalité. Elles peuvent être cumulatives. Elles ne sont pas soumises à TVA.

Le gestionnaire de l'établissement fournira tous les trimestres un tableau des pénalités par site. Chaque raison et durée du trouble ayant entraîné la pénalité seront précisés par le gestionnaire de l'établissement.

ARTICLE 5 - LE ROLE DE L'ETABLISSEMENT

L'Etablissement, dans son rôle d'utilisateur facilite la bonne exécution des obligations du Titulaire notamment en :

- Permettant l'accès, en sécurité, aux installations incluses dans le périmètre du marché au Titulaire.
- Transmettant les plannings d'occupation des locaux au Titulaire.
- S'interdisant de modifier les réglages et paramètres de régulation de chauffage sans en prévenir préalablement le Titulaire mais en :
 - Faisant intervenir un agent technique qualifié de l'établissement sur la programmation horaire des installations en cas d'événement particulier (par exemple, utilisation tardive d'une zone nécessitant d'étendre le fonctionnement du chauffage).
 - Faisant intervenir un agent technique qualifié de l'établissement sur une consigne de température afin d'optimiser la régulation de l'installation ou de pallier un problème d'inconfort particulier.
- Etant le relais auprès du personnel et des usagers pour la tenue des actions de sensibilisation.
- Proposant la réalisation éventuelle d'action de sensibilisation et promotion des éco gestes auprès de son personnel et des usagers (fermetures de fenêtres, respect des consignes de températures etc.).
- Organisant les rondes périodiques de vérifications et de bons fonctionnements des installations.
- Faisant intervenir ses agents techniques dans les installations pour tout problème de sécurité.
- S'engageant à faire part au Titulaire de tout dysfonctionnement ou de situation d'inconfort.
- Participant aux réunions de présentation annuelles du rapport d'activité
- Alertant le titulaire sur des constats de variations sensibles de consommations.

Le responsable de l'Etablissement demeure, pendant toute la durée du Marché, responsable de la sécurité et de l'ordre au sein de son Etablissement, et garant de la continuité du service public.

5.1 FONCTIONNEMENT DE L'INSTALLATION

L'installation confiée par les résidences MAREVA au titulaire est réputée être en ordre de marche, réalisée selon les règles de l'art et répondre aux normes de sécurité applicables à la classe dont elle dépend.

Il appartiendra au maître d'ouvrage de prendre toutes dispositions, afin d'assurer à ses frais toute la fourniture de l'énergie, telle que l'eau et l'électricité, nécessaire au bon fonctionnement de l'installation.

Le maître d'ouvrage met à la disposition exclusive du titulaire, à titre gratuit pendant la durée du marché, le local chaufferie, contenant les matériels confiés au titulaire. Il lui garantit l'accès aux autres parties de l'installation.

Il doit faire le nécessaire pour rendre ou maintenir les installations conformes à la législation ou réglementation et aux normes des compagnies d'assurances.

D'une manière générale, il prendra à sa charge, tous les frais découlant d'une modification de la réglementation ou d'une nouvelle interprétation de la réglementation.

En cas de disparition du combustible défini aux conditions particulières, le maître d'ouvrage prendra à sa charge les frais de transformation des installations. Les redevances contractuelles seront modifiées en conséquence.

Il s'assurera la fourniture, la mise en place de l'entretien des matériels réglementaires de lutte contre l'incendie.

5.2 HYGIENE ET SECURITE - AMIANTE

Dans la mesure où le permis de construire de l'immeuble dans lequel se situe l'installation a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le maître d'ouvrage s'engage à communiquer au titulaire, le résultat du diagnostic relatif à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante effectué conformément à l'article 2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2002-839 du 5 mai 2002.

Dans l'hypothèse où ce diagnostic a révélé la **présence d'amiante** dans les locaux où doit intervenir le titulaire, le maître d'ouvrage est tenu de communiquer à la société, une copie du dossier technique « amiante » prévu par les articles 10-1 et suivants du décret n° 96-97 modifié, afin que le titulaire puisse prendre les mesures de prévention et de sécurité nécessaires lors des interventions de ses techniciens.

Si des contrôles périodiques ou des travaux doivent être réalisés (articles 4 et 5 du décret n° 96-97), le maître d'ouvrage s'engage à tenir informé le titulaire du résultat de ces contrôles périodiques et / ou de la date d'achèvement des travaux. Si des travaux de confinement ou de retrait doivent être effectués dans les locaux où doit intervenir le titulaire, le maître d'ouvrage communique au titulaire, les mesures conservatoires mises en œuvre dans les locaux pour réduire l'exposition des occupants avant l'achèvement des travaux.

5.3 MISE EN CONFORMITE

Les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur sont indiqués dans un constat contradictoire qui sera établi au plus tard un mois après la date d'effet du contrat. Ces travaux font l'objet d'une intervention spécifique du titulaire aux prix et conditions à préciser. La réalisation de ces travaux est soumise aux conditions générales d'intervention du titulaire.

L'entretien objet du présent contrat, ne se substitue pas aux contrôles réglementaires auxquels l'installation peut être soumise et à la mise en conformité de celle-ci, vis-à-vis des textes en vigueur. En conséquence, le maître d'ouvrage est tenu de procéder, à ses frais (fourniture et main d'œuvre), à toutes les modifications de l'installation nécessaires à sa mise en conformité avec la réglementation en vigueur.

5.4 ACCES AUX LOCAUX, CONDITIONS DE TRAVAIL

Le maître d'ouvrage s'engage à faciliter les interventions du titulaire et à donner libre accès aux locaux dans lesquels se trouve l'installation.

Toute modification de l'environnement (structure du bâtiment et aménagement) entraînant un changement des conditions de travail de l'équipe d'intervention du titulaire, fera l'objet d'un AVENANT.

ARTICLE 6 - LE ROLE DU TITULAIRE

Le Titulaire, dans son rôle de services en exploitation et efficacité énergétique, organise et exécute les prestations conformément au marché.

Le Titulaire reconnaît le rôle essentiel de l'Etablissement dans la mise en œuvre du marché.

Le Titulaire s'engage à :

- Respecter en premier lieu les clauses de son marché.
- Respecter les Prescriptions de Sécurité, établies en concertation avec le responsable d'Etablissement, et le Règlement Intérieur de l'Etablissement dont il s'engage, dès la notification du marché, à en acquérir une parfaite connaissance dans un délai de 3 semaines.
- Informer l'Etablissement de toutes difficultés qu'il pourrait rencontrer dans la réalisation de sa prestation.
- Rendre compte régulièrement de sa prestation auprès de l'Etablissement.
- Alerter des risques de dérives de consommation
- Alerter des surconsommations sur les compteurs propres des équipements
- Réaliser la maintenance préventive, systématique et corrective telle que précisée aux conditions définies par le marché.

La résidence MAREVA est responsable de ces installations techniques et immobilières, les échanges seront exclusivement entre le titulaire et le responsable d'établissement. Le titulaire du marché doit être en capacité de fournir sur demande certains éléments au responsable d'établissement tel que :

- **Relevé de consommations** des équipements exploités, dans la limite des possibilités techniques données par les équipements de mesure et comptage existants,
- **Historique des interventions,**
- **Rapports annuels d'exploitations** etc.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITE DU TITULAIRE

7.1 RESPONSABILITE CONTRACTUELLE :

Pendant toute la durée d'exécution des prestations prévues au marché, le titulaire est responsable de la bonne exécution des obligations mises à sa charge par le marché.

En cas d'inexécution, de mauvaise exécution ou de retard dans l'exécution de ces obligations, le titulaire sera redevable de pénalités.

Le pouvoir adjudicateur peut résilier le marché selon les dispositions du CCAP article 7.

7.2 RESPONSABILITE DELICTUELLE :

En cas de faute ou de manquement du titulaire, distinct du non-respect de ses engagements contractuels, causant un dommage, sa responsabilité peut être engagée.

La responsabilité du titulaire ne peut pas être engagée dans les cas suivants :

- faute d'un tiers,
- faute de l'Etablissement,

- en cas de force majeure,
- vice ou défaillance de l'installation relevant des garanties contractuelles et légales des constructeurs ou des fournisseurs de l'Etablissement,
- vice ou défaillance des fluides, s'ils sont utilisés selon les prescriptions de ces constructeurs.

7.3 ASSURANCES :

Pour l'exécution du marché, le titulaire doit contracter les assurances nécessaires et fournir les attestations correspondantes à l'Etablissement chaque année avant la fin janvier l'année d'exécution.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU TITULAIRE

Le titulaire doit signaler par écrit à l'Etablissement, les incidents constatés ainsi que les incidents prévisibles dès qu'il peut les déceler, en indiquant les conséquences que pourraient entraîner la non-intervention du Maître d'Ouvrage et la non-exécution des travaux nécessaires à leur prévention.

A cet égard, le titulaire conseille le Maître d'ouvrage et lui fait connaître les améliorations qui lui paraissent souhaitables pour une meilleure efficacité de l'installation.

Dans les circonstances exigeant une interruption immédiate, le titulaire est autorisé à prendre les mesures nécessaires d'urgence. Il doit en aviser l'Etablissement dans les plus courts délais.

ARTICLE 9 - RESILIATION

L'autorité contractante peut résilier unilatéralement le contrat dans les conditions prévues par le code de la commande publique dans les cas suivants :

- **cas de force majeure** auquel fait face l'acheteur ou l'autorité concédante (Article L. 2195-2 (marchés);
- **cas de faute d'une gravité suffisante du cocontractant**, lorsque le contrat est un contrat administratif (1° de l'article L. 2195-3 et 1° de l'article L.3136-3);
- cas où un **motif d'intérêt général** conduit l'acheteur ou l'autorité concédante à mettre fin au contrat (2° de l'article L. 2195-3 et 2° de l'article L. 3136-3);
- cas dans lequel titulaire se trouve placé, en cours d'exécution, dans l'un des **cas d'interdiction de soumissionner** (Article L. 2195-4) du code de la commande publique);
- cas de **condamnation** par la Cour de Justice de l'Union européenne en raison d'un manquement grave aux obligations prévues par le droit européen (Article L. 2195-5 (marchés);
- cas où l'exécution du contrat ne peut être poursuivie sans une **modification illicite** de celui-ci (Article L. 2195-6 (marchés) du code de la commande publique).

A, le

Signature et cachet du Prestataire

ANNEXE 1

MODALITES D'EXECUTION DU CONTRAT

PARAMETRES CONTRACTUELS

- **Date de prise en charge par le Prestataire** : 01 avril 2022
- **Température extérieure de base** : - 4°C
- **Température Eau Chaude Sanitaire sortie production** : 60°C
- **Station météo de VANNES**
- **Température à maintenir dans les pièces ou programme éventuel de températures dans les divers types de locaux** :
 - **22°C pour tout le bâtiment (salles communes, bureaux, chambres), avec une tolérance de +2°C / - 1°C,**
 - **Sur les salles communes, un réduct de ventilation et/ou de température pourra être mis en place et les bureaux uniquement** :
 - de 20h00 à 06h00, tous les jours
 - **Sur les bureaux un réduct de ventilation et/ou de température pourra être mis en place uniquement** :
 - de 20h00 à 06h00, en semaine
 - les samedis et dimanches toute la journée
 - mais l'occupant peut modifier ces consignes.
 - **Températures intérieures pour les locaux climatisés : 22°C ± 2°C dans les salles communes**

Délai d'intervention pour dépannage 2 heures demande normale et 1 h en urgence

ANNEXE 2

MODALITES D'EXECUTION DU CONTRAT

Gamme de maintenance par local (non exhaustif)

LOCAL CHAUFFERIE

Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Chaudière							
Vérification du fonctionnement			X				
Contrôle de température départ / retour			X				
Contrôle et relevé de la consommation de combustible			X				
Permutation chaudière			X				
Vérification des joints			X				
Vérification de l'état d'encrassement du foyer et des tubes de fumées			X				
Contrôle briquetage ou garnissage					X		
Protection à la mise à l'arrêt							X
Révision générale							X
Ramonage des carneaux et cheminées							X
Ramonage (ou nettoyage) interne de la chaudière (surfaces d'échange et circuit des gaz de combustion)							X
Extraction des boues							X
Contrôle de l'efficacité énergétique et des émissions de polluants des chaudières de 4 à 400kW (décret n°2009-649)							X
Brûleur							
Contrôle de l'état et du fonctionnement					X		
Contrôle et réglage des électrodes					X		
Nettoyage des filtres et gicleurs					X		
Vérification cellule ou sonde d'ionisation					X		
Vérification électrode de contrôle de flamme					X		
Vérification étanchéité raccords et vannes					X		
Contrôle boîtier de sécurité, contacts électriques, relais					X		
Contrôle volets d'air, turbine, pompe					X		
Réglage brûleur (CO2, fumées), contrôle de rendement					X		
Contrôle étalonnage aquastats, thermostats					X		
Nettoyage général et graissage des parties tournantes							X

J : journalier ; H : hebdomadaire ; M : mensuel ; B bimestriel ; T : trimestriel ; S : semestriel ; A : Annuel ;
SB : si besoin

POMPE DE GAVAGE							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de l'état de fonctionnement			X				
Contrôle des pressions amont et aval						X	
Contrôle des débits						X	
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X				
Graissage et vérification							
Vérification de la butée							
Relevés d'intensités							
Resserrage des contacts sur bornes							
Contrôle des presse-étoupes					X		
Resserrage modéré des presse-étoupes							
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							
Nettoyage des grilles des moteurs							
VASES D'EXPANSIONS							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Vérification de l'absence de fuite ou de corrosion							X
Vérification de l'état de la vessie et échange si nécessaire							X
Vérification que la pression de gonflage après purge :							X
_ est légèrement inférieure à la pression du réseau en utilisation expansion							X
_ est légèrement inférieure à la pression d'enclenchement en utilisation suppression							X
Vérification de la soupape de sécurité et des instruments de contrôle							X
Vérification s'il y a lieu du purgeur d'air automatique							X
POMPE DE CHARGE DOUBLE							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de l'état de fonctionnement			X				
Contrôle des pressions amont et aval						X	
Contrôle des débits						X	
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X				
Graissage et vérification							X
Vérification de la butée							X
Relevés d'intensités							X
Resserrage des contacts sur bornes							X
Contrôle des presse-étoupes					X		
Resserrage modéré des presse-étoupes							X
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							X

Nettoyage des grilles des moteurs							X
POMPE DEBIT VARIABLE							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de l'état de fonctionnement			X				
Contrôle des pressions amont et aval						X	
Contrôle des débits						X	
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X				
Graissage et vérification							X
Vérification de la butée							X
Relevés d'intensités							X
Resserrage des contacts sur bornes							X
Contrôle des presse-étoupes					X		
Resserrage modéré des presse-étoupes							X
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							X
Nettoyage des grilles des moteurs							X
POMPES							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de l'état de fonctionnement			X				
Contrôle des pressions amont et aval						X	
Contrôle des débits						X	
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X				
Graissage et vérification							X
Vérification de la butée							X
Relevés d'intensités							X
Resserrage des contacts sur bornes							X
Contrôle des presse-étoupes					X		
Resserrage modéré des presse-étoupes							X
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							X
Nettoyage des grilles des moteurs							X
POMPE DOUBLE CIRCUIT							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de l'état de fonctionnement			X				
Contrôle des pressions amont et aval						X	
Contrôle des débits						X	
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X				
Graissage et vérification							X

Vérification de la butée							X
Relevés d'intensités							X
Resserrage des contacts sur bornes							X
Contrôle des presse-étoupes				X			
Resserrage modéré des presse-étoupes							X
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							X
Nettoyage des grilles des moteurs							X
ADOUCCISSEUR							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle du TH en sortie de l'adoucisseur et en aval de la vanne de redurcissement (bypass de mélange)			X				
Réglage du bypass de mélange			X				
Vérification du niveau du bac à sal et remplissage éventuel			X				
Vérification de l'état de propreté du filtre – Remplacement de l'élément filtrant si besoin					X		
Contrôle manuel des cycles de régénération et du programmeur					X		
Démontage et entretien des parties interne de la vanne							X
Contrôle du bon fonctionnement de l'adoucisseur :							
- Pendant la phase de fonctionnement normal							X
- Pendant la phase de régénération							X
- Contrôle de la concentration en chlorure en aval de							X
Nettoyage et désinfection du bac à sel							X
Nettoyage et désinfection des résines							X
SONDE MANQUE D'EAU							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de fonctionnement						X	
POMPE BOUCLAGE							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de l'état de fonctionnement			X				
Contrôle des pressions amont et aval						X	
Contrôle des débits						X	
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X				
Graissage et vérification							X
Vérification de la butée							X
Relevés d'intensités							X
Resserrage des contacts sur bornes							X
Contrôle des presse-étoupes					X		

Resserrage modéré des presse-étoupes							X
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							X
Nettoyage des grilles des moteurs							X
DISCONNECTEUR							
Opération	Périodicité						
	J	H	M	B	T	S	A
Contrôle de fonctionnement des disconnecteurs							X

Local ECS

ECHANGEUR A PLAQUE								
Opération	Périodicité							
	J	H	M	B	T	S	A	SB
Contrôle du fonctionnement			X					
Contrôle des températures et des pressions entrées/sorties			X					
Contrôle d'étanchéité de l'ensemble des plaques ou du faisceau			X					
Contrôle de l'entartrage et de la corrosion							X	
Détartrage, nettoyage interne et désinfection							X	
Réfection des joints								X
Contrôle du fonctionnement des soupapes et de leur étanchéité					X			

POMPE DOUBLE								
Opération	Périodicité							
	J	H	M	B	T	S	A	SB
Contrôle de l'état de fonctionnement			X					
Contrôle des pressions amont et aval						X		
Contrôle des débits						X		
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X					
Graissage et vérification							X	
Vérification de la butée							X	
Relevés d'intensités							X	
Resserrage des contacts sur bornes							X	
Contrôle des presse-étoupes					X			
Resserrage modéré des presse-étoupes							X	
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							X	
Nettoyage des grilles des moteurs							X	

POMPE BOUCLAGE								
Opération	Périodicité							
	J	H	M	B	T	S	A	SB
Contrôle de l'état de fonctionnement			X					
Contrôle des pressions amont et aval						X		
Contrôle des débits						X		
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X					
Graissage et vérification							X	
Vérification de la butée							X	
Relevés d'intensités							X	
Resserrage des contacts sur bornes							X	
Contrôle des presse-étoupes					X			

Resserrage modéré des presse-étoupes							X	
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel							X	
Nettoyage des grilles des moteurs							X	

GROUPE SURPRESSION								
Opération	Périodicité							
	J	H	M	B	T	S	A	SB
Contrôle des pressions amont / aval						X		
Contrôle des cycles de déclenchement et permutation des pompes						X		
Vérification pression d'azote						X		
Vérification électriques						X		
Vérification des pompes (débit, hauteur manométrique, étanchéité)							X	
Vérification des pressostats							X	
Vérification des intensités absorbées							X	
Nettoyage de la bâche							X	

BALLON ECS								
Opération	Périodicité							
	J	H	M	B	T	S	A	SB
Dégazage manuel			X					
Chasse d'eau en point bas – Extraction des boues			X					
Nettoyage et contrôle de fonctionnement du purgeur automatique			X					
Contrôle de fonctionnement soupape de sécurité					X			
Vidange, détartrage, nettoyage interne, désinfection et rinçage							X	
Réfection des joints de tampon de visite								X
Vérification des températures de retour de boucle ECS			X					

SOUS STATION

ECHANGEUR								
Opération	Périodicité							
	J	H	M	B	T	S	A	SB
Contrôle du fonctionnement			X					
Contrôle des températures et des pressions entrées/sorties			X					
Contrôle d'étanchéité de l'ensemble des plaques ou du faisceau			X					
Contrôle de l'entartrage et de la corrosion							X	
Détartrage, nettoyage interne et désinfection							X	
Réfection des joints								X
Contrôle du fonctionnement des soupapes et de leur étanchéité					X			

ADOUCISSEUR									
Opération	Périodicité								
	J	H	M	B	T	S	A	SB	
Contrôle du TH en sortie de l'adoucisseur et en aval de la vanne de redurcissement (bypass de mélange)			X						
Réglage du bypass de mélange			X						
Vérification du niveau du bac à sal et remplissage éventuel			X						X
Vérification de l'état de propreté du filtre – Remplacement de l'élément filtrant si besoin					X				X
Contrôle manuel des cycles de régénération et du programmateur					X				
Démontage et entretien des parties interne de la vanne								X	
Contrôle du bon fonctionnement de l'adoucisseur :									
- Pendant la phase de fonctionnement normal								X	
- Pendant la phase de régénération								X	
- Contrôle de la concentration en chlorure en aval de l'adoucisseur								X	
Nettoyage et désinfection du bac à sel								X	
Nettoyage et désinfection des résines								X	

POMPE DOUBLE								
Opération	Périodicité							
	J	H	M	B	T	S	A	
Contrôle de l'état de fonctionnement			X					
Contrôle des pressions amont et aval						X		
Contrôle des débits						X		
Permutation des pompes si non géré par la régulation			X					
Graissage et vérification								X
Vérification de la butée								X
Relevés d'intensités								X
Resserrage des contacts sur bornes								X
Contrôle des presse-étoupes					X			
Resserrage modéré des presse-étoupes								X
Ou contrôle de garniture mécanique et remplacement éventuel								X
Nettoyage des grilles des moteurs								X

VMC

VMC									
Opération	Périodicité								
	J	H	M	B	T	S	A	SB	
Ventilateurs de soufflage et d'extraction									
Vérification de l'état et de la tension des courroies, puis réglage ou remplacement éventuel					X				X

Vérification de l'encrassement des grilles d'aspiration				X		
Contrôle et remplacement éventuel des manchettes souples				X		X
Vérification de l'intensité absorbée par les moteurs				X		
Vérification de l'échauffement des paliers et roulements				X		
Contrôle du sens de rotation				X		
Contrôle de l'interrupteur de proximité et de la boîte à bornes moteur				X		
Nettoyage et dépoussiérage de l'intérieur des caissons						X
Vérification des peintures et revêtements intérieurs						X
Nettoyage des turbines et des volutes						X
Contrôle du débit et réglages si nécessaire						X
Vérification de l'alignement des poulies					X	
Vérification et reprise des alignements moteurs et ventilateurs					X	
Vérification du serrage de la boulonnerie de fixation					X	
Vérification du clavetage des poulies turbines					X	
Vérification de l'équilibrage dynamique des turbines						X
Graissage des paliers et roulements					X	
Vérification de l'état des paliers et des roulements						X
Vérification des leviers des registres				X		
Lubrification de la tringlerie et des axes					X	
Batteries chaudes ou froides						
Vérification de l'état de la batterie et de son étanchéité						X
Contrôle des températures en amont et aval				X		
Vérification de la propreté et du colmatage par mesure de la perte de				X		
Dépoussiérage à l'aspirateur et nettoyage, si nécessaire, par lessivage						X
Contrôle de la régulation de la batterie				X		
Contrôle de l'écoulement des condensats				X		
Nettoyage et désinfection du bac de condensats						X
Filtration d'air						
Vérification de l'état des filtres			X			
Vérification de la perte de charge des filtres			X			
Nettoyage ou remplacement des cellules					X	