AR Prefecture
Phase : Marché
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

ILAO
www.ilao.fr

juin 2025

MARCHE D'EXPLOITATION
DES INSTALLATIONS THERMIQUES
ET FOURNITURE D'ENERGIE

Cahier des Clauses Techniques Particulières

FOURNITURE DE GAZ NATUREL (P1)

CONDUITE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE, D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DE CLIMATISATION (P2)

GARANTIE TOTALE DES INSTALLATIONS (P3)

Ville concernée : AYTRÉ

Date de remise des offres : 22 Août 2025 à 12h

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DU MARCHE ---------- 4

1.1 NATURE DU MARCHE ---------- 4
1.2 CONSISTANCE DES INSTALLATIONS ---------- 4
1.3 LIMITES D'INTERVENTION ---------- 6
1.4 CONNAISSANCE DES LIEUX ---------- 6
1.5 MODIFICATIONS PAR LA VILLE D'AYTRE ---------- 7
1.6 MODIFICATIONS PAR LE TITULAIRE ---------- 8

2 PRESTATIONS P1 ---------- 8

2.1 LISTE DES BATIMENTS CONCERNES ---------- 8
2.2 DEFINITION ---------- 9
2.3 INTERESSEMENT ---------- 10

3 ENTRETIEN COURANT – PRESTATION P2 ---------- 12

3.1 PRISE EN CHARGE DES INSTALLATIONS ---------- 13
3.2 INSTALLATIONS TECHNIQUES CONCERNEES ---------- 13
3.3 OBLIGATIONS DU TITULAIRE ---------- 18
3.4 ASPECTS REGLEMENTAIRES ---------- 20
3.5 ASTREINTE ---------- 23
3.6 DYSFONCTIONNEMENTS OU AVARIES ---------- 23
3.7 SUIVI DE LA GESTION DE LA MAINTENANCE ---------- 25

4 CONDITIONS TECHNIQUES DE GROS ENTRETIEN ET DE GARANTIE TOTALE (P3) ---------- 26

4.1 OBJET ---------- 26
4.2 APPLICATION ---------- 26
4.3 LIMITE D'APPLICATION ---------- 26
4.4 OBLIGATIONS DU TITULAIRE ---------- 27
4.5 DEFINITION INTERESSEMENT P3 ---------- 28

5 MOYENS DU TITULAIRE ---------- 29

5.1 PERSONNEL INTERVENANT ---------- 29
5.2 MOYENS DE GESTION ---------- 30

6 MODALITES D'INTERVENTION ---------- 30

6.1 OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DES INSTALLATIONS ---------- 30
6.2 OBLIGATIONS DU «TITULAIRE» ---------- 31
6.3 QUALITE ---------- 31
6.4 SECURITE ---------- 31
6.5 ENVIRONNEMENT ---------- 31
6.6 LOCAUX ---------- 32
6.7 SOUS-TRAITANCE ---------- 32
6.8 LIMITES DE SERVICE ---------- 32
6.9 ASSURANCES ---------- 33

7 ORGANISATION DU MANAGEMENT DU MARCHE ---------- 33

7.1 REUNION - REVUE DE CONTRAT ---------- 33
7.2 REUNION – PRISE EN CHARGE DES INSTALLATIONS ---------- 33
7.3 REUNION SEMESTRIELLE ---------- 34
REUNION ANNUELLE ---------- 34
7.4 CLOTURE DU CONTRAT ---------- 34

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

8 OPTION 1 : DESEMBOUAGE DES RESEAUX ---------- 35
8.1 LISTE DES BATIMENTS CONCERNES ---------- 35
8.2 DESEMBOUAGE DES RESEAUX ---------- 35

ANNEXE 1: Liste des matériels installés
ANNEXE 2: Liste des opérations de maintenance
ANNEXE 3: Régime et conditions de températures et d'hygrométrie contractuelles
ANNEXE 4: Consommations de référence
ANNEXE 5: Plan de renouvellement

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

1 PRÉSENTATION DU MARCHE

1.1 Nature du marché

Le présent C.C.T.P. définit les conditions de fourniture de gaz (P1), d'exploitation et d'entretien (P2), de la garantie totale et renouvellement des matériels des installations (P3) décrites ci-dessous sur les bâtiments communaux d'Aytré.

Le prestataire de maintenance sera désigné par « Le Titulaire ».

Ce marché impose au titulaire des obligations de résultat. Il est de type :

P1 :	Fourniture d'énergie avec une clause d'intéressement sur les consommations de chauffage de type MTI. Fourniture d'eau chaude sanitaire.
P2 :	Maintenance et petit entretien
P3 :	GT : Garantie Totale des installations GER : Gros Entretien Renouvellement

Ce marché comprend également une option :

- Option n°1 : Désembouage des réseaux.

1.2 Consistance des installations

Le présent C.C.T.P. concerne les installations de :

- Production de chaleur ;
- Production d'eau chaude sanitaire ;
- Climatisation.

Le descriptif des installations à exploiter figure en annexe 1 du présent CCTP.

L'annexe 1 "Liste des matériels " du présent C.C.T.P. donne la liste des bâtiments ainsi que la liste non exhaustive des principaux matériels installés à la signature du marché.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

La nature des prestations par bâtiment est précisée ci-après :

	P1 (GN) Chauffage	P1 (GN) ECS	P1 (GN) Cuisson	P2			P3
				Chauffage	ECS	Clim	
Ecole + restaurant des Cèdres	X	X	X	X	X	X	X
Périscolaire de la Courbe	X			X			X
Ecole de la courbe	X		X	X	X	X	X
RASED de la Courbe	X			X			X
Ecole de la petite couture + Sous-station gymnase + Sous-station dojo	X	X		X	X		X
Ecole Jacques Prévert	X			X			X
Groupe scolaire et salle Jules Ferry	X			X			X
Restaurant Jules Ferry	X	X	X	X	X		X
Urbanisme (Services techniques) - Av Grasset	X			X			X
Local COS	X			X			X
Mairie	X			X		X	X
Ateliers municipaux + Sous-station solaire	X	X		X	X		X
Parc Jean Macé + Sous-station Jean Vilar + Sous-station centre de loisirs	X			X			X
Maison Georges Brassens	X	X		X	X		X
Salle Clémenceau	X			X			X
Salle des Embruns	X			X	X		X
Complexe sportif gymnase	X			X	X		X
Complexe sportif tribunes + Tennis les Charmilles	X	X		X	X		X
Stade Rugby	X	X		X	X		X
Crèche la Baleine bleue				X	X	X	X

Nota : Pour les sites suivants, les consommations de cuisine sont négligeables et elles ne feront pas l'objet d'une facturation distincte :

- Maison Georges Brassens
- Salle des Embruns

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

Pour les sites suivants, les consommations ECS sont négligeables et elles ne feront pas l'objet d'une facturation distincte :

- Périscolaire de la Courbe
- RASED de la Courbe
- Local COS
- Ateliers municipaux
- Salle Clémenceau

1.3 Limites d'intervention

Le titulaire assurera la fourniture de gaz, la conduite, l'entretien (P2) de tout le matériel nécessaire à la production, aux régulations utiles au chauffage, à la climatisation et à la production d'eau chaude sanitaire.

Descriptif des installations comprises au titre du P2
Le Titulaire prend en charge la conduite, la maintenance préventive et corrective de l'ensemble des installations techniques précisées à l'annexe N°1 du présent CCTP y compris les réseaux de distribution (eau chaude de chauffage, réseau de climatisation, eau chaude et froide sanitaire, vannes des réseaux, les armoires électriques de commandes et de protection (ou des disjoncteurs de départ lorsqu'ils sont dans une armoire électrique Ville à d'autres installations) qui sont ***uniquement dans le local technique. La régulation terminale est comprise dans le P2 (Robinet thermostatique, V2V).***

Limites des interventions du P3
Les interventions sont limitées aux points suivants :

Pour la production d'eau chaude de chauffage, d'eau chaude et eau froide sanitaire, les prestations comprennent les parties fluides, électricité, régulation, et stockage d'eau dans le local technique, en conséquence, les réseaux de distribution et les émetteurs sont à la charge de la Ville d'Aytré.

Pour les réseaux de tuyauterie, les prestations comprennent tous les organes de robinetterie, calorifugeage, depuis le départ de la production ou de l'arrivée des compteurs jusqu' à la vanne d'arrêt incluse du réseau de distribution interne au local.

Pour la distribution de l'électricité, les prestations comprennent l'ensemble des tableaux de distribution TDBT **internes et dédiés aux locaux techniques** en conséquence, les tableaux généraux, les tableaux de distribution TDBT et les réseaux électriques associés des autres installations sont à la charge de la Ville d'Aytré.

1.4 Connaissance des lieux

Le titulaire reconnaît être parfaitement informé de la constitution des bâtiments et de la consistance des installations lors de la remise des offres. Il est réputé connaître les lieux et les équipements concernés par le présent marché.

Il reconnaît que les installations lui permettent de remplir ses obligations contractuelles et accepte de les prendre en charge telles qu'elles se comportent.

A cet effet, les pièces techniques jointes en annexe 1 à 5 au présent cahier des charges, sont fournies à titre d'information.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

En aucun cas, le titulaire du marché ne saurait se prévaloir de ces renseignements pour présenter une réclamation ultérieurement.

Il ne sera pas tenu compte, après la remise des offres, des réclamations fondées sur l'ignorance de la consistance technique des installations réalisées et que le titulaire sera tenu de prendre en l'état.

Il en découle que le titulaire fera intégralement son affaire sous son entière responsabilité, des relevés techniques des installations à prendre en charge.

1.5 Modifications par la Ville d'Aytré

1.5.1 Modification technique

Aucune modification technique ne peut être apportée aux installations par la Ville d'Aytré, sans que le Titulaire en ait été préalablement informé. Il appartient au titulaire de formuler, dans un délai de 10 jours après fourniture du descriptif de la modification envisagée par la Ville d'Aytré, soit son accord, soit des observations ou réserves éventuelles sur la modification envisagée.

L'accord du titulaire est considéré comme acquis si aucune réponse ne parvient à la Ville d'Aytré dans le délai imparti.

Si la modification entraîne une diminution ou une augmentation des besoins calorifiques des bâtiments de moins de 15% des besoins globaux du bâtiment, la consommation de référence (NB) serait modifiée proportionnellement à l'augmentation ou à la diminution des nouveaux besoins calorifiques sur 80% des consommations (20% restant sont assimilés à des pertes chaudières, réseaux).

Toute modification sur le bâti ou sur les équipements entrainant une modification supérieure à 15% des consommations engendrera un avenant au contrat.

1.5.2 Modification des prestations

La Ville d'Aytré se réserve le droit, après l'entrée en vigueur du contrat et ce pendant toute la durée, de modifier selon un préavis acceptable pour les deux parties pour les motifs de son choix et sans qu'il ait à s'en justifier, l'étendue des services objet du présent contrat.

A cet effet, les parties se rencontreront dans les meilleurs délais afin de définir de nouvelles conditions tarifaires qui devront être économiquement acceptables par les deux parties, à l'exception des cas de modifications (à la hausse ou à la baisse) de l'étendue des services inférieure à 5 % du montant annuel des conditions tarifaires, pour lesquelles les conditions tarifaires resteront inchangées.

En cas de désaccord persistant sur la modification des conditions tarifaires, les parties auront la faculté de résilier le contrat par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation prendra effet à la date de mise en place par le Propriétaire des installations du nouveau Titulaire chargé de l'exécution des prestations et au plus tard six mois après la date de réception de la lettre de résiliation. Durant cette période, les parties poursuivront leur relation contractuelle sur la base du présent contrat.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

1.6 Modifications par le Titulaire

Toute installation de matériel, propriété du titulaire, sera préalablement soumise à l'accord de la Ville d'Aytré. Un coût approximatif sera alors fourni par le titulaire.
Le titulaire pourra le retirer, à ses frais, dans la mesure où la remise en état initial n'entraînerait aucun désordre. Toutefois, la Ville d'Aytré pourra s'il le désire, se porter acquéreur de ce matériel. Le prix de la cession sera à convenir entre la Ville d'Aytré et le titulaire.

2 PRESTATIONS P1

2.1 Liste des bâtiments concernés

- Ecole + restaurant les Cèdres
- Périscolaire de la Courbe
- Ecole de la courbe
- RASED de la Courbe
- Ecole de la petite couture
- Ecole Jacques Prévert
- Groupe scolaire + salle Jules Ferry
- Restaurant Jules Ferry
- Urbanisme
- Local COS
- Mairie
- Ateliers municipaux
- Parc Jean Macé
- Maison Georges Brassens
- Salle Clémenceau
- Salle des Embruns
- Complexe sportif gymnase
- Complexe sportif Tribunes + tennis les charmilles
- Stade Rugby

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

2.2 Définition

Le marché est de type MTI dont le montant annuel afférent à la consommation de combustible pour le chauffage des bâtiments, établi pour un hiver moyen, est corrigé en fonction des conditions climatiques de chaque hiver.
Le marché comprend pour le chauffage, une clause d'intéressement prévoyant le partage des économies de combustible par rapport à une consommation de base définie pour l'hiver moyen.
Le titulaire souscrira auprès du fournisseur de son choix les contrats nécessaires à l'approvisionnement en Gaz.

- P1 - Chauffage : **Fourniture et gestion de l'énergie nécessaire au chauffage avec clause d'intéressement.**
- E1 - Eau chaude sanitaire : **Fourniture et gestion de l'énergie nécessaire à la production de l'ECS**.
- C1 - Cuisine : **Fourniture et gestion de l'énergie nécessaire à la cuisson**.

Il se rapprochera des représentants du Maître de l'ouvrage afin d'assurer la continuité de fourniture entre la clôture par celui-ci des abonnements en cours et la prise d'effet de ses propres contrats.

L'annexe 4 "Consommations de référence" donne le détail des consommations pour chaque bâtiment qui doit être pris en compte.

Le titulaire assurera forfaitairement la fourniture d'énergie P1 nécessaire à la satisfaction des besoins de chauffage.

Le Titulaire contrôle la qualité et la quantité des approvisionnements du gaz pour chaque bâtiment et les besoins pour en optimiser les consommations des différents usages.

Aucun changement de fournisseur d'énergies ne pourra s'effectuer sans un accord express de la Ville d'Aytré.

Les changements de fournisseur et de conditions tarifaires seront régularisés par voie d'avenant et les engagements forfaitaires P1 ajustés à ces nouvelles conditions.

Le titulaire communiquera à la Ville d'Aytré la nouvelle convention ou police d'abonnement d'énergie.

Le Titulaire pourra refuser de fournir l'énergie dans le cas de troubles graves ou de force majeure mettant en jeu la sécurité des installations dont elle a la charge et la responsabilité.

Le titulaire mettra en place des sondes d'ambiances dans les bâtiments avec remontée des données. Le maitre d'ouvrage aura accès à ces données. L'emplacement des sondes sera à déterminé avec le maître d'ouvrage.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

2.3 Intéressement

2.3.1 Définition intéressement

Le titulaire bénéficiera de 50% des économies qu'il aura réalisées par l'exploitation performante des équipements et une gestion efficace des besoins en collaboration étroite avec la Ville d'Aytré pour les économies de ressources (gaz naturel).

Ces économies à partager résultent exclusivement de la maîtrise des conditions contractuelles d'exploitation P2. En sont excluent toutes économies résultant de travaux et d'investissements sur les installations, ou sur le bâtiment, qui devront, par ailleurs, être régularisées par avenant fixant de nouvelles redevances et de nouveaux engagements de résultats.

Le partage d'économies P1 énergie sera déterminé lors de l'apurement des comptes au 30 septembre de chaque année.

Ces économies seront rétrocédées par le Titulaire à la Ville d'Aytré.

Les dépassements de consommation d'énergie resteront entièrement à la charge du titulaire.

2.3.2 Clause d'intéressement

L'intéressement sur les énergies sera réalisé sur le modèle MTI défini dans le Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec gros entretien des matériels et avec obligation de résultat.

2.3.2.1 Consommation théorique de chauffage

Pour chaque saison de chauffage, la consommation de combustible nécessaire au chauffage des locaux est corrigée en fonction du nombre de degrés jours effectivement constatés à la station météorologique de La Rochelle.

$$N'B = NB \times \frac{DJU}{DJUo}$$

Formule dans laquelle :

NB = Quantité d'énergie théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux pendant la période contractuelle. Cette quantité est déterminée par bâtiment et fait l'objet de l'appel d'offres.

N'B = Quantité d'énergie nécessaire pour le chauffage des locaux pendant la période effective de chauffage dans les conditions climatiques réelles correspondant à cette période.

DJU = Unité de mesure permettant de quantifier la rigueur climatique : DJU correspondant à la saison de chauffe.

DJUo = Moyenne DJU 2010-2021 : 1745 DJU Station météo de La Rochelle (232 jours de chauffe).

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

2.3.2.2 Consommations théoriques d'eau chaude sanitaire

q : l'énergie théorique nécessaire au réchauffage et au maintien en température d'un mètre cube d'eau.

m = quantité d'eau chauffée mesurée aux compteurs placés à l'entrée des réchauffeurs, pendant la période de référence.

Consommation d'eau chaude E1 = q x m

La valeur q est fixée contractuellement à 0.15

2.3.2.3 Consommations réelles de chauffage par bâtiment

NC = NT – (q x m) – C1

NC = quantité de combustible réellement consommée pour le chauffage des locaux pendant la période effective de chauffage.

NT = quantité de combustible totale consommée pendant la période considérée (chauffage + ECS+ cuisine)

q : l'énergie théorique nécessaire au réchauffage et au maintien en température d'un mètre cube d'eau.

m = quantité d'eau chauffée mesurée aux compteurs placés à l'entrée des réchauffeurs, pendant la période de référence en m³

C1 : consommation de gaz cuisine

2.3.2.4 Calcul de l'intéressement

<u>Si NC < N'B</u>

Si la quantité d'énergie thermique consommée NC est inférieure à la consommation théorique N'B, le « Titulaire » facturera en supplément le terme « I » (Intéressement).

Le terme « I » (Intéressement) fera l'objet d'une facture adressée par le « Titulaire » au Propriétaire des installations, telle que :

I = 0,5 x (N'B-NC) x k

k = prix unitaire pour la consommation de combustible nécessaire au chauffage des locaux, exprimé en euros par kilowattheure mesuré au compteur

<u>Si NC > N'B</u>

Le Titulaire prend en charge la totalité des excès.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3 ENTRETIEN COURANT – PRESTATION P2

Le titulaire assure toute l'année, aussi souvent qu'il est nécessaire, l'entretien du matériel dans la totalité des installations ainsi que le **maintien en parfait état de propreté et d'entretien** des locaux placés sous sa responsabilité contractuelle ; la nomenclature d'entretien du CCTP en son annexe 2 (Liste des opérations de maintenance), étant considérée comme un minimum *(à noter que les opérations de maintenance dont la périodicité est établie à 5 ans devront être effectuées au début et à la fin de la période d'engagement du titulaire, pour les opération de périodicité encore inférieure, elles seront réalisées une fois durant l'engagement du titulaire).*

Le titulaire s'engage à valider la liste des interventions de maintenance minimum présente en annexe 2 et à la compléter si nécessaire, en fonction du matériel présent sur le site.

Le titulaire s'engage également à établir un planning de maintenance pour toutes les opérations ayant une périodicité inférieure à 2 fois par mois.

Le titulaire assurera d'une façon permanente le maintien du régime optimal des installations. Il devra améliorer celui-ci en vue de l'obtention du résultat et garantir le minimum d'énergie consommée. Le titulaire devra également maintenir l'équilibrage des installations et assurer le contrôle des systèmes de régulation afin de rendre aussi uniforme que possible la température des différents locaux.

Elle devra également constituer et gérer le stock nécessaire des consommables et pièces de rechange pour éviter toute rupture d'approvisionnement et de continuité de service

De plus, le titulaire inclus dans son offre les pièces d'un montant inférieur à 150 € HT.

Le titulaire assure l'ensemble des prestations de maintenance correspondant au premier et deuxième niveau tel que défini dans la norme NF X 60-010 et permettant :

1. De garantir un fonctionnement optimum de l'ensemble des équipements :
   - Equilibrage des réseaux ;
   - Réglage des brûleurs ;
   - Ajustement des courbes des pompes ;
   - Réglage des régulations ;
   - Relevé des compteurs ;
   - Nettoyage, ramonage ;
   - Réglage des différents équipements de ventilation, de conditionnement d'air, etc...
   - Entretien du traitement d'eau.

2. De prolonger la durée de vie des équipements par un entretien régulier.

3. De prévenir tout risque d'arrêt des productions (chauffage, E.C.S, …) par un contrôle et un remplacement des pièces défectueuses avant les pannes ou, dans le cas de panne, d'intervenir selon les conditions fixées ci-après.
   Pour toute réparation, le titulaire devra fourni un devis à la Ville d'Aytré en indiquant impérativement le degré d'urgence de l'intervention.
   Toute facturation sera préalablement précédée d'un devis accepté par la Ville d'Aytré.

4. De prévoir la mise au repos des installations pour les périodes de non-utilisation.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

En dehors de la saison de chauffe, les installations produisant de l'eau chaude sanitaire collective seront visitées avec la même périodicité qu'en hiver.

Le titulaire devra mettre en place ou mettre à jour le schéma de principe dans chaque local technique. Il devra réaliser un repérage des circuits.

3.1 Prise en charge des installations

Le titulaire prendra en charge les installations en l'état, à l'entrée en vigueur du présent marché et assurera, à compter de ce jour toutes les obligations contractuelles qui en résultent.

Le titulaire établira un rapport d'audit comprenant la liste à jour des équipements tout corps d'état. Le niveau de détail de l'inventaire (marque, référence, numéro de série, date de mise en service, période de garantie, liste des pièces de rechange existante, caractéristiques, localisation...) devra permettre de renseigner la base de données d'un éventuel outil de GMAO.
Le fichier de rendu sera sous format .xls

Le titulaire devra notifier sur le procès-verbal de prise en charge, toutes les remarques et réserves qui lui semblent opportunes dans un délai de deux mois, à compter de la notification du marché. Il en sera de même pour toute transformation exécutée pendant la durée du contrat.

Le titulaire devra informer la Ville d'Aytré des incidences prévisibles sur l'exploitation des futures installations (difficulté de maintenance, risques techniques, augmentation des coûts d'entretien…).

Le titulaire renonce à faire état auprès du Maître de l'ouvrage, des difficultés provenant de la qualité du matériel en place ou de l'exécution des travaux à réaliser.

Le 1er paiement au titre des prestations réalisées ne pourra être effectué qu'à la vue de ce procès-verbal signé contradictoirement entre le titulaire et la Ville d'Aytré.

3.2 Installations techniques concernées

3.2.1 Chauffage

- Température à garantir

a) Le titulaire s'engage à maintenir dans les locaux les températures ambiantes, indiquées à l'annexe 3 « Régime et mode de températures contractuelles » du présent C.C.T.P, tant que la température extérieure ne sera pas inférieure à - 4°C (moins quatre degrés Celsius).

Le titulaire a la possibilité de réduire la température en période de non-activité (ralenti de nuit ou ralenti d'arrêt). Une liste des horaires d'activité établi par le maître d'ouvrage est fournie en annexe 3 « Régime et mode de températures contractuelles », à titre indicatif.

b) Dans le cas où la température extérieure s'abaisserait au-dessous de la température minimum contractuelle, le titulaire devrait assurer le meilleur chauffage compatible avec la puissance des installations et leur sécurité de fonctionnement.

Il devra informer le Maître de l'ouvrage des difficultés passagères pouvant en résulter.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

Le titulaire doit être en mesure de mettre en service ou d'arrêter les installations de chauffage des locaux dans les douze heures suivant la demande du Maître de l'ouvrage pendant une période appelée « saison de chauffage » du 1er octobre au 20 mai.

Les dates de début et de fin de la période réelle de chauffage sont fixées par le maître de l'ouvrage, selon les nécessités saisonnières.

La période de chauffage de référence servant à la facturation est fixée à 232 jours, en principe du 1er octobre au 20 mai inclus, soit 1745 degrés jours (météoclim) à la station météorologique de La Rochelle.

- Contrôle des températures de chauffage

Des contrôles de température résultante dans les locaux seront effectués régulièrement, contradictoirement entre les deux parties, selon les dispositions de l'article 1er du décret du 3 décembre 1974.

Les valeurs constatées devront être consignées sur un « Journal de bord ».

De plus, tous les appareils de mesure existants sur l'installation devront être maintenus en parfait état de fonctionnement.

- Liste des opérations de maintenance

Voir annexe 2 « Liste des opérations de maintenance ».

- Liste des matériels concernés

Voir annexe 1 « Liste des matériels ».

3.2.2 Production d'eau chaude sanitaire

- Température à maintenir

Le titulaire maintiendra en permanence une température de 60°C ± 5°C (soixante plus ou moins cinq degrés centigrades) au départ des installations de production d'eau chaude sanitaire, sauf demande spéciale de la Ville d'Aytré. De plus il s'assurera, si les installations rendent ceci possible, que la température de l'eau chaude sanitaire soit supérieure à 50 °C en tout point du réseau.

- Interruption de la production d'ECS

L'interruption de la fourniture d'ECS pour travaux d'entretien sera précédée par une demande d'intervention sur la production d'ECS. Celle-ci doit être validée par la Ville d'Aytré. La demande d'intervention précisera la date, l'heure et la durée de l'interruption.

- Limites d'intervention

Le marché comprend uniquement l'entretien des productions d'eau chaude sanitaire et l'entretien des réseaux dans la chaufferie.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

- Textes applicables pour la prévention du risque de la légionellose

Le Titulaire appliquera l'ensemble des recommandations concernant la maintenance des installations d'ECS situés uniquement en chaufferie ou en sous-stations présentes dans les textes suivants et tous les textes connus en vigueur lors de ses interventions :

- Circulaire DGS n°97/311 du 24 avril 1997 relative à la surveillance et à la prévention de la légionellose.
- Circulaire DGS n°98/711 du 31 décembre 1998 relative à la mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau dans les établissements de santé et aux moyens de prévention du risque lié aux légionelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public.
- L'annexe II de la circulaire DGS n°98/711 sur les mesures de désinfection des circuits d'eau chaude sanitaire (annexe 6 du présent cahier des charges).
- L'annexe III de la circulaire DGS n°98/711 sur les bonnes pratiques d'entretien d'un réseau d'eau chaude sanitaire en vue de limiter la multiplication de légionelloses.
- Circulaire DGS n° 2002/243 du 22 avril 2002 relative aux mesures de prévention et aux modalités de surveillance à mettre en œuvre pour lutter contre la légionellose dans les établissements de santé.
- Circulaire du 28 octobre 2005 relative à la prévention du risque lié aux légionelles
- Arrêté du 30 novembre 2005 modifiant l'arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eaux chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, des locaux de travail ou des locaux recevant du public

Dans le cadre de l'application de la circulaire du 22/04/2002, il est déconseillé de traiter de façon continue le risque de la légionellose par une méthode drastique telle que chloration, choc thermique, ionisation, etc…. Le Titulaire devra s'assurer de la bonne circulation de l'eau dans les réseaux et du maintien en température de cette dernière.

- Maintenance préventive des réseaux d'ECS et des ballons de stockage

Avant de commencer à désinfecter un réseau, il sera conseillé d'expertiser l'état des canalisations et de la structure du réseau afin de déterminer sa tolérance aux opérations de désinfection.
Afin d'éviter la prolifération de la légionelle, le Titulaire s'engage, dans le cadre du programme d'entretien destiné à réduire et à prévenir la prolifération de la bactérie légionnella, pour l'ensemble de ces installations à :

- L'entretien des productions d'eaux chaudes sanitaires au titre de la prévention des risques liés à la légionellose selon les modalités réglementaires fixées dans les carnets sanitaires.
- La fourniture, mise en place en place et la tenue rigoureuse des livrets de chaufferie et carnets sanitaires pour l'ECS.
- Le maintien en parfait état des installations
- Le maintien en parfait état de propreté des locaux
- La réalisation de travaux de maintenance en conformité avec la réglementation en vigueur sachant que tous travaux doit être signalé sur les fiches d'intervention du carnet sanitaire
- La mise en place de plans et schémas de principe spécifique au site, ainsi que la mise à jour de ces documents à chaque modification
- La mise en place de moyen humain et matériel en cas de résultat positif afin de permettre le plus rapidement possible de faire fonctionner le site
- La réalisation de compte rendu écrit après chaque accident et d'un compte rendu technique annuel intégrant le journal des pannes, la mise à jour des documents et le rappel des non-conformités des équipements pris en charge.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

Dès la mise en place de ces diverses opérations, le titulaire s'engage à effectuer les procédures de contrôles physico-chimiques fixés par le carnet sanitaire.

Le contrôle annuel sera à la charge du Titulaire. Dans le cadre des analyses bactériologiques et de recherche de Légionella, les prélèvements et analyses devront être effectués par des laboratoires dûment agréés (type COFRAC) pour ces prestations dans le respect de la norme NFT 90.431. Il pourra être réalisé par la Personne Publique des contrôles supplémentaires de façon inopinée.

- Dépassement de seuil de concentration de Légionella

Dans le cas d'analyse présentant un taux de Légionella pneumophila nécessitant la suppression de l'exposition à savoir la neutralisation des points de puisage, le Titulaire devra, après désinfection (choc chloré ou choc thermique), la mise en place de dispositifs de filtration bactériologique conforme à la réglementation. Ce service devra être assuré et pris en charge par le Titulaire, dans le cadre de son engagement, jusqu'à ce que les analyses présentent un taux de légionella pneumophila inférieur au niveau cible à savoir 1 000 UFC/l.
Dans les réseaux d'ECS des ERP, les niveaux d'action sont les suivants :

Niveaux d'intervention	Concentration de Légionella	Actions
Niveau cible	< 1 000 UFC / litre	Suivi normal
Niveau d'alarme	1 000 UFC / litre	Renforcement des mesures de maintenance et de contrôle
Niveau d'action	10 000 UFC / litre	Suppression de l'exposition Désinfection

Le titulaire prendra à sa charge la totalité des frais (main d'ouvre, produits...) de remise en service sauf les analyses bactériologique de contrôle qui resteront sous le couvert de la Personne Publique.

En cas de répétition du dépassement du seuil plus de deux fois par an pour une installation donnée, le titulaire réalisera à ses frais une analyse de risques par un conseil agrée indépendant sous un délai de deux semaines.

- Carnet sanitaire

Le titulaire s'engage à la mise en place généralisée de carnets sanitaires spécifiques sur l'ensemble des bâtiments concernés**.**

Toutes les informations concernant la gestion de l'eau chaude dans l'établissement devront être consignées dans un carnet sanitaire constamment tenu à jour et validé par le Titulaire et la Ville d'Aytré.

Le carnet sanitaire contiendra les éléments suivants :

- Les volumes d'eau consommés mensuellement ;
- Les périodes de fonctionnement et d'arrêt ;
- Les opérations de vidange, nettoyage et désinfection (dates, nature des opérations, identification des interventions, nature et concentration des produits de traitement, conditions de mise en œuvre) ;
- Les fonctionnements pouvant conduire à créer temporairement des bras morts ;

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

- Les modifications apportées aux installations ;
- Les prélèvements et analyses effectuées : concentration en légionelles, température, conductivité, pH, TH, TAC, chlorures...

Sont annexés au carnet de suivi :

- Le plan des installations, avec identification du lieu de prélèvement pour analyse des lieux d'injection des traitements chimiques ;
- Les procédures (plan de formation, plan d'entretien, plan de surveillance, arrêt immédiat, actions à mener en cas de dépassement de seuils, méthodologie d'analyse des risques...)
- Les bilans périodiques relatifs aux résultats des mesures et analyses ;
- Les rapports d'incident, ainsi que la tenue d'un journal des pannes ;
- Les analyses de risques et actualisations successives ;
- Les notices techniques de tous les équipements présents dans l'installation.

Le carnet de suivi et les documents annexés sont tenus à la disposition de la Personne Publique et de la DDASS.

Les produits de traitement ainsi que les analyses supplémentaires seront à la charge du Titulaire des installations.

- Liste des opérations de maintenance

Voir annexe 2 "Liste des opérations de maintenance" et également la liste des opérations de maintenance spécifiques à la circulaire DGS 2002/243.

- Liste des matériels concernés

Voir annexe 1 "Liste des matériels".

3.2.3 Rafraichissement

Le titulaire s'engage à maintenir les installations de rafraichissement en parfait état de propreté et de marche et ce, dans la totalité des locaux.

Il devra garantir le respect des températures prévues et s'assurer que les installations terminales permettent d'obtenir les conditions intérieures de températures (annexe 3) et dans le cas contraire, prendre toutes dispositions adéquates permettant d'obtenir ces conditions.

Le titulaire doit être en mesure de mettre en service ou d'arrêter les installations de climatisation des locaux dans les douze heures suivant la demande du Maître de l'ouvrage.

Le «Titulaire» assurera des contrôles d'étanchéité des fluides frigorigènes suivant la règlementation en vigueur.

- Liste des opérations de maintenance

Voir annexe 2 "Liste des opérations de maintenance"

- Liste des matériels concernés

Voir annexe 1 "Liste des matériels"

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3.3 Obligations du titulaire

3.3.1 Aspects règlementaires des obligations

Le titulaire conduit et entretient les installations en prenant toutes mesures nécessaires pour que soient respectées les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le titulaire doit signaler au Maître de l'ouvrage, les améliorations ou modifications que doivent subir les installations et les locaux pour satisfaire à la réglementation en vigueur et, en particulier, en matière de sécurité et de réduction de la consommation d'énergie.

3.3.2 Obligations diverses du titulaire

Le marché impose au Titulaire une obligation de résultat et une obligation de moyens.

Le Titulaire garantit les résultats fixés au présent document et met en œuvre, de sa propre autorité, et sous sa seule responsabilité pour les installations et équipements des sites, tous les moyens compatibles avec l'activité des établissements, en particulier la préparation et l'assistance aux essais périodiques de fonctionnement et de sécurité assurés par le représentant du Client.
Le Titulaire apportera tout le soin et toute la diligence nécessaire à l'exécution des prestations à sa charge au titre du présent contrat.
Le Titulaire reconnaît être tenu à une obligation générale de conseil, au titre de laquelle il doit fournir au Client l'ensemble des conseils, mise en garde et recommandations nécessaire notamment en terme de qualité de services, de sécurité et de mise à l'état de l'art.

Il maintiendra une permanence téléphonique où il sera possible d'appeler de jour comme de nuit, dimanches et jours fériés inclus, un agent responsable en mesure d'intervenir pour procéder à tout dépannage, mettre, si nécessaire, l'installation en sécurité et faire commencer les travaux.

Le titulaire fournira le protocole d'intervention d'urgence lors de la remise de son offre. Suite à la signature du marché, le protocole sera adapté au site de la Ville d'Aytré.

Le Titulaire fournira lors de la remise de son offre un exemple de compte-rendu d'intervention.

La raison sociale, l'adresse et le numéro de téléphone du titulaire et de la permanence devront être apposés sur la porte d'entrée de tous les locaux techniques dans lesquels il pourrait intervenir.

Le « Titulaire » mettra en œuvre sur les équipements encore sous garantie une gestion du suivi de la garantie de parfait achèvement permettant, en relation avec le Propriétaire des installations, de faire intervenir les entreprises de travaux

3.3.3 Présence d'une anomalie

Toute anomalie, constatée au cours d'une visite, susceptible de présenter un danger grave ou imminent doit être immédiatement signalée au responsable du Propriétaire des installations et les mesures conservatoires nécessaires à la sécurité des biens et des personnes seront réalisées à la charge du «Titulaire» immédiatement, accompagnées d'un écrit ou mentionné sur la main courante.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3.3.4 Continuité de service

Chaque intervention spécifique mettant en jeu la continuité de service, la sécurité ou les conditions d'exploitation (correctif non bloquant, préventif, prestations…) fera l'objet d'une Demande d'Intervention dactylographiée et déposée 5j ouvrables avant le début de la prestation.

3.3.5 Amélioration

Le titulaire doit, en cours d'exploitation, rechercher toutes les solutions qui permettraient d'améliorer le rendement des installations. Le cas échéant, il mettra en œuvre ces solutions sous sa responsabilité après acceptation du Maître de l'ouvrage.

Il devra respecter les dispositions légales et réglementaires en la matière.

Le Maître de l'ouvrage pourra, par ailleurs, à tout moment, faire procéder par son personnel ou par un organisme habilité, à toutes vérifications et à tous contrôles des installations sans pour autant dégager la responsabilité du titulaire qui demeure pleine et entière.

Les frais engagés pour l'exécution de ces contrôles supplémentaires seront à la charge du titulaire s'ils démontrent une mauvaise conduite des installations ou le non-respect de la réglementation, à la charge du Maître de l'ouvrage dans le cas contraire.

3.3.6 Assistance aux réceptions de travaux

Des travaux de rénovations et/ou d'extension des locaux, dont la maintenance fait l'objet du présent marché, pourront être entrepris par Le Propriétaire des installations.

Le «Titulaire» assistera le Propriétaire des installations lors des opérations de réception, ce qui permettra une intégration sans réserve des nouveaux équipements à la prestation.

3.3.7 Essais et contrôle

Des contrôles de température de départ et retour d'eau de chauffage en sous station seront effectués, en même temps que le contrôle des températures dans les locaux. Les valeurs relevées sont consignées dans le journal de bord.

En sus des analyses que le Titulaire doit effectuer sur les circuits d'eau traitée et les circuits de chauffage dans le cadre des tâches de maintenance à périodicité minimale imposée, des analyses, à la charge du Titulaire, seront effectuées par un organisme indépendant. Les rapports seront communiqués au Client. Les analyses, dont la périodicité est précisée, devront comporter :

- **Pour l'eau adoucie**, par trimestre : le PH, le TH, le TA, le TAC, la résistivité, les taux de chlorures, de phosphates, de silicates et de fer.
- **Pour les circuits de chauffage** et d'eau glacée, par an : le PH, le TH, le TA, le TAC, la résistivité, les taux de chlorures, de phosphates, de silicates, de fer et de sulfites.
- **Pour les circuits ECS**, le Titulaire procédera à la recherche de Légionella 1 fois par an, si les résultats ne sont pas conformes, le titulaire procédera au traitement (par choc thermique ou chimique) avec un suivi de contrôle par analyses mensuelles durant 1 an.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3.4 Aspects réglementaires

3.4.1 Visites réglementaires

Le titulaire n'est pas chargé des visites légales et réglementaires, néanmoins il est responsable des dispositions à prendre en vue de leur exécution aux frais du maître d'ouvrage.

Dans tous les cas, les frais de déplacement, heures, etc.… dans le cadre de l'entretien et des dépannages ne seront pas facturés à la Ville d'Aytré.

Les rapports des organismes de contrôle relatifs aux équipements du présent contrat seront transmis au «Titulaire» par Le Propriétaire des installations.
Le «Titulaire» aura en charge l'analyse de ces rapports de contrôle et la proposition de devis relative aux observations, se reporter au § « Prestations hors forfait », sauf si ces non-conformités relevées par l'organisme de contrôle sont la conséquence d'un défaut de maintenance préventive à la charge du Titulaire.

Après validation des devis, le «Titulaire» informe par écrit au fur et à mesure le Propriétaire des installations des actions entreprises, de leurs évolutions, et des réserves restantes.

Tout travaux hors forfait, résultant d'un devis accepté sera réceptionné contradictoirement par le Propriétaire des installations et le Titulaire, et constituera un procès-verbal de livraison des travaux en indiquant les éventuelles réserves de réception.

3.4.2 Journal de bord- Livret de chaufferie

Le titulaire doit assurer dans tous les cas, la tenue d'un "Journal de bord" - Livret de chaufferie, conformément à la réglementation en vigueur. Ce livret de chaufferie pourra être numérique avec un accès à la ville d'Aytré.

Il doit être tenu en permanence à la disposition de la Ville d'Aytré. Toutes les visites, qu'elles soient systématiques ou à la demande de la Ville d'Aytré, seront consignées sur le livret de chaufferie réglementaire maintenu en permanence dans les locaux techniques des bâtiments et à la disposition des personnels du titulaire, qui inscriront sur ce document :

- Leurs noms ;
- Leur qualité ;
- La date de la visite ;
- La nature de la (ou des) prestation(s) ;
- La nature des opérations de contrôle, d'entretien ou de dépannage effectués ;
- Les anomalies constatées ;
- Les travaux éventuels de maintenance ou d'amélioration à réaliser ou à envisager ;
- Les résultats des mesures prévues au CCTP ;
- Toute observation ou suggestion utile.

3.4.3 Compte-rendu d'intervention

Une traçabilité numérique de toutes les interventions de maintenance, des incidents de fonctionnement et des contrôles périodiques effectués devra être organisée. Compte tenu de la nature des informations, cette traçabilité est organisée en deux parties l'une technique, l'autre pour l'activité spécifiée.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

- Équipements concernés :
  - Chauffage ;
  - ECS ;
  - Climatisation.

- Partie technique :

Toute intervention de maintenance préventive ou curative ainsi que tout contrôle effectué sur l'installation devra être consigné dans le journal de la partie technique. Le journal devra comprendre les éléments suivants :

- Les contrôles effectués et leurs résultats ;
- la définition des taches de maintenance ;
- l'identification et l'autorisation du personnel chargé de la maintenance ;
- la date effective de l'intervention de la maintenance ;
- les paramètres avant et après l'intervention de maintenance ;
- une liste des pièces de rechange utilisée ;
- un rapport de fin d'intervention. ;

- Partie spécifique à l'activité :

Tout incident de fonctionnement ayant perturbé ou interdit l'utilisation d'installations techniques devra être consigné dans le journal de la partie activité spécifiée. Le journal devra comprendre les éléments suivants :

- la déclaration d'incident ;
- date et heure de l'incident
- l'identification de la personne chargée de la traçabilité ;
- la nature et les dates des mesures périodiques ;
- personne contactée suite à l'incident

En outre, un rapport détaillé sera établi en fin de période de chauffe, récapitulant par ordre d'urgence :

- La mise en conformité éventuelle des locaux ;
- Les travaux à envisager.

3.4.4 Réglementations

Tous travaux effectués par le titulaire, dans le cadre du présent contrat, seront réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le Maître de l'ouvrage prend à sa charge les modifications ou adjonctions qu'imposerait l'évolution de la réglementation postérieurement à la date de prise en charge des installations par l'exploitant.

Pendant toute la durée d'exécution du présent marché, le titulaire sera responsable des dommages qui pourraient être causés soit aux personnes, soit aux biens, soit aux installations dont il assurera l'exploitation.
Le titulaire prendra à sa charge les risques, et notamment ceux de responsabilité civile (accidents, incendies, explosions, vols, dégâts des eaux) découlant du Marché, et il s'assurera en conséquence.

La police du titulaire devra comporter une clause de non-recours à l'encontre de la Ville d'Aytré.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3.4.5 Règlements et prescriptions à observer

3.4.5.1 Normes en vigueur.

Le Titulaire devra se conformer aux normes en vigueur et notamment :

- NF-X 60-319 et compléments : concepts et définitions des activités de Maintenance
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié. Etablissements recevant du public. Dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique. Approbation J.O. du 14 août 1980, p. N.C. 7363 (rectificatif J.O. du 13 décembre 1980, p. N.C. 10923).
- Arrêté du 14 février 2000 portant modifications aux dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.
- Arrêté du 23 juin 1978 Installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux et recevant du public (J. O. du 21 juillet 1978, p. N.C. 5606).
- NF 44.012 Méthode d'essai des filtres à air en ventilation générale. **<i>** NFC 15100 et additifs : installation B.T. **^** NFC 12100 : protection des travailleurs
- NFC 11100 : conditions techniques liées à la distribution électrique Les D.T.U. applicables aux travaux de maintenance corrective ou de garantie totale dans les spécialités concernées.
- Les réglementations en vigueur concernant l'utilisation et la récupération des fluides frigorigènes.
- Règlement CE N° 3093/94 du Conseil du 15 décembre 1994, relatif à des substances qui appauvrissent la couche d'ozone.
- Décret 92-1271 du 7 décembre 1992 relatif à certains fluides frigorigènes utilisés dans les équipements frigorifiques et climatiques et ses modificatifs.
- Code la santé publique et notamment ses articles L. 1321-4, R. 1321-2, R. 1321-23, R. 1321-25, R. 1321-27 à R. 1321-30.
- Circulaire DGS/SD7A n°633 du 30 décembre 2003 relative à l'application des articles R.1321-1 et suivants du code de la santé publique concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles.
- Arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou locaux recevant du public.
- Arrêté du 30 novembre 2005 modifiant l'arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou locaux recevant du public
- Circulaire DGS n° 2002/273 du 2 mai 2002 relative à la diffusion du rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique de France relatif à la gestion du risque lié aux légionelles.
- Circulaire DGS n° 98/771 du 31 décembre 1998 relative à la mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau dans les établissements de santé et aux moyens de prévention du risque lié aux légionelles dans les établissements à risque et dans celles des bâtiments recevant du public.
- Guides techniques n°1 et 2 du CSTB relatif aux réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments.
- DTU en vigueur dans les spécialités concernées notamment DTU 60.1.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3.4.5.2 Règles particulières de sécurité dans les établissements de la Ville d'Aytré.

Le personnel du Titulaire et de ses sous-traitants sera tenu de respecter le règlement intérieur de la Ville d'Aytré.
Le Titulaire devra fournir, dès le premier mois suivant la notification du présent CCTP, au service technique de la Ville d'Aytré, les fiches de sécurité des produits utilisés ou susceptibles d'être entreposés sur le site pour les besoins d'exécution de sa prestation en indiquant les informations suivantes :

- La nature des produits
- La composition qualitative
- Le point éclair
- La quantité utilisée ou entreposée

Au préalable de toute intervention ou travaux de maintenance, un permis de travaux est établi par le service technique de la Ville d'Aytré, aucune intervention ne pourra être réalisée sans ce document.

Il est rappelé que le «Titulaire» doit agir conformément à la réglementation applicable pendant toute la durée du contrat.

3.5 Astreinte

Le «Titulaire» mettra en œuvre un service d'astreinte 24h/24, 7j/7 via un centre d'appel ou « portail de service » permettant d'assurer la réception de toutes les demandes émises par Le Propriétaire des installations.

Cette prestation d'astreinte concerne tous les équipements du périmètre. Cette astreinte doit être en capacité d'intervenir pour réaliser la réparation et non pas uniquement les actions de mise en sécurité pour un traitement ultérieur de la défaillance.

Le Titulaire s'engage à faire intervenir, sur le site, une personne ou des personnes qualifiées dans les délais définis ci-dessous, après signalement téléphonique, télécopie ou internet.

Ce personnel d'astreinte, doit avoir une parfaite connaissance des installations des résidences, être qualifié pour intervenir immédiatement et pour prendre des décisions qui s'imposent sur l'ensemble des installations.

Le coût des déplacements et des prestations effectuées en astreinte est compris au forfait.

3.6 Dysfonctionnements ou avaries

3.6.1 Dysfonctionnement

Toute anomalie provoquant un inconfort sera signalée à la Ville d'Aytré. Les causes seront mises en évidence.

L'arrivée de l'équipe de réparation est exigée dans **un délai maximum de 4 h après l'apparition du dysfonctionnement**. Le titulaire précisera les dispositions qu'il prendra pour respecter cette obligation.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3.6.2 Avaries

Dans tous les cas, dès constatation des dommages, le titulaire :

- Informe sans délai la Ville d'Aytré ;
- Prend immédiatement toutes les mesures conservatoires pour garantir le résultat ;
- Déclare le sinistre à ses assureurs.

L'arrivée de l'équipe de réparation est exigée dans **un délai maximum de 4 h après l'apparition de l'avarie**. Le titulaire précisera les dispositions qu'il prendra pour respecter cette obligation.

Le titulaire doit informer le Maître de l'ouvrage par écrit en temps opportun des incidents prévisibles dès qu'il peut les déceler en attirant son attention sur les conséquences qu'ils peuvent entraîner.

En cas d'arrêt inopiné du chauffage en période de gel ou autres circonstances inhabituelles, le titulaire procèdera à la protection de l'ensemble des installations.

3.6.3 Traitement des alarmes

Dans le cadre de l'installation d'une GTB par le titulaire, Le titulaire interviendra **dans un délai de 6h maximum après l'apparition d'une alarme technique.**

Le titulaire enverra un compte-rendu par e-mail à la Ville d'Aytré le jour de l'intervention.

Ce compte-rendu comprendra les éléments suivants :

- Nom de la condition ayant déclenché l'alarme
- Heure de déclenchement de l'alarme
- Nom de l'opérateur qui acquitte l'alarme
- Commentaires de l'opérateur suite à l'acquittement de l'alarme

Pour les interventions de dépannage et de réparation supérieures à 4h, le Titulaire indiquera le délai nécessaire à la réparation.

3.6.4 Intervention sur les installations

Dans le cadre ci-dessus défini, le titulaire, en cas de matériels défectueux, proposera leurs remplacements par devis.

S'il apparaît qu'il y a effectivement un état anormal d'entretien et de fonctionnement, le Maître de l'ouvrage met en demeure le titulaire, qui ne pourra s'y soustraire, d'avoir, dans un délai à fixer, à remédier aux défauts constatés.

3.6.5 Mise à jour des plans

Le Titulaire tiendra les plans des armoires électriques et les schémas de principe à jour et ceci dès la réalisation de travaux effectués par lui-même et entraînant des modifications.
Cette prestation sera réalisée sur copie papier des plans ou schémas existants, si le plan ou le schéma n'existe pas, le titulaire devra le signaler au service technique afin qu'il procède à sa réalisation.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

3.7 Suivi de la gestion de la maintenance

A chaque intervention du titulaire, les travaux éventuels de maintenance ou d'amélioration à réaliser impliquera de la part du titulaire un compte-rendu à envoyer par e-mail à la Ville d'Aytré le jour de l'intervention.

Le Titulaire pourra proposer, lors de la remise de son offre, un protocole de suivi de la gestion de la maintenance.

Une fois par semestre, le responsable technique de la Ville d'Aytré (et éventuellement son assistant technique) et le représentant de la société de maintenance se réuniront pour :

- Commenter les comptes-rendus des travaux réalisés et des anomalies constatées ;
- Programmer des réunions d'interventions pour le semestre suivant.

Une fois par an, le responsable technique de la Ville d'Aytré (et éventuellement son assistant technique) et le représentant de la société de maintenance se réuniront pour commenter le rapport des travaux réalisés, des anomalies constatées ; et des performances fonctionnelles des équipements.

Ce rapport sera réalisé et devra être visé par le client.

Celui-ci regroupera l'ensemble des données qualitatives, techniques et économiques relatives aux activités d'Exploitation – Maintenance :

- Taux d'en cours préventif et correctif ;
- Nombre et durée des interventions préventives et corrective par site ;
- Ratio préventif / correctif par lot technique ;
- Pièces et consommables utilisés par équipement ;
- Récapitulatif des devis et de l'état de ces devis ;
- Le suivi des opérations du GER ;
- Le suivi des opérations de Garantie Totale ;
- Suivi des consommations énergétiques avec analyse selon la rigueur climatique ;
- Suivi des relevés de température réalisés ;
- Rapports sur les interventions spécifiques ;
- Commentaires sur les faits marquants.

Ce rapport apportera au Propriétaire des installations une vue de synthèse sur les prestations réalisées et lui permettra d'en suivre l'évolution pour décider des orientations à prendre et de la stratégie à mener. Il recueillera les données provenant :

- Des différentes réunions entre le «Titulaire» et Le Propriétaire des installations ;
- Des dysfonctionnements et faits marquants.

Le Propriétaire des installations se réserve le droit d'effectuer un audit à n'importe quel moment par un Titulaire de son choix ayant pour objet le contrôle de la bonne exécution des obligations contractuelles du «Titulaire». Ce dernier devra mettre à disposition du « Titulaire auditeur » toutes les données, documents, rapports, descriptifs, comptes rendus de visite… nécessaires à l'exécution de sa mission.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

4 CONDITIONS TECHNIQUES DE GROS ENTRETIEN ET DE GARANTIE TOTALE (P3)

4.1 Objet

L'objet du contrat est de faire assurer par le titulaire pour le compte du Maître de l'ouvrage, s'il y a lieu, le renouvellement des matériels compris sous le terme "garantie totale" des installations techniques du site. Il comprend également un plan de renouvellement type P3 GER (Gros entretien Renouvellement) sur les équipements le nécessitant.

Le Titulaire proposera un plan de renouvellement des équipements.

Le gros entretien renouvellement (garantie totale) est l'obligation pour le titulaire de maintenir en permanence, pendant toute la durée du contrat, le bon état de marche et d'entretien ainsi que le maintien des performances de l'installation concernée.

Le titulaire garantit la continuité et la sécurité du service.

Il procède aux réparations et à tous les remplacements qui ne relèvent pas du petit entretien de manière générale, à toutes les interventions dont la qualification ou l'importance requière l'utilisation de personnel ou de moyens autres que ceux assurant en temps normal la conduite et l'entretien courant de l'installation.

4.2 Application

4.2.1 Garantie totale des équipements

Le titulaire assurera la garantie totale des matériels et des installations, objet du P2 (sauf entretien programmé) et contribuant au bon fonctionnement des besoins de chauffage, d'ECS.

- Liste des matériels concernés

Voir annexe 1 "Liste des matériels" selon les sites définis dans le tableau du paragraphe 1.2

4.2.2 Plan de renouvellement

Le plan de renouvellement comprendra les équipements cités en Annexe 5 : Plan de renouvellement.

Le matériel installé devra être validé par la Ville d'Aytré et s'inscrire dans une démarche de développement durable.

4.3 Limite d'application

Cette garantie s'applique aux matériels situés en chaufferie. Sont exclus les radiateurs, les aérothermes, les ventilo-convecteurs, la robinetterie, les tuyauteries de distribution à l'intérieur des bâtiments.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

4.4 Obligations du titulaire

4.4.1 Prise en charge des installations

Le titulaire est réputé connaître parfaitement les ouvrages des installations qu'il a prises en charge.

En conséquence, il renonce à faire état des difficultés provenant de la qualité du matériel et de l'exécution des installations.

4.4.2 Avaries ou dommages aux installations

Dans tous les cas, dès constatation des dommages, le titulaire :

- Informe sans délai la Ville d'Aytré ;
- Prend immédiatement toutes les mesures conservatoires pour garantir le résultat du marché ;
- Déclare le sinistre à ses assureurs.

S'il apparaît qu'il y a effectivement état anormal d'entretien et de fonctionnement, la Ville d'Aytré met en demeure le titulaire, qui ne pourra s'y soustraire, d'avoir, dans un délai à fixer, à remédier aux défauts constatés.

4.4.3 Intervention sur les installations

Dans le cadre ci-dessus défini, incomberont au titulaire, main-d'œuvre, fourniture et tous travaux corrélatifs, tous remplacements ou réparations quels qu'ils soient concernant les installations, et quelle qu'en soit la cause, accidentelle ou due à l'usure normale ou anormale des appareils.

4.4.4 Pièces de rechange

Le titulaire possède en conséquence de façon permanente, une réserve de pièces et éléments en vue du remplacement du matériel parvenu à la limite d'usure, ainsi que les moyens d'approvisionnement et d'intervention nécessaires.

Il en résulte qu'il ne pourra se prévaloir d'un retard apporté à la livraison d'un de ces éléments pour échapper aux pénalités du service ou à son interruption.

Le titulaire tient informé la Ville d'Aytré de tous les travaux qu'il réalise au titre de la garantie totale.

Tout matériel remplacé deviendra automatiquement la propriété du Maître de l'ouvrage. A cette occasion, le titulaire devra remettre au Maître de l'ouvrage les schémas et plans conformes à la réalisation des interventions et ceci pour les travaux de tuyauteries, de mécanique, de régulation et d'électricité.

4.4.5 Travaux de gros entretien

Si à l'occasion de travaux de gros entretien, le titulaire se trouve amené à remplacer dans son ensemble un matériel important, il doit au préalable en aviser le Maître de l'ouvrage, ce qui permettra à ce dernier d'apprécier l'opportunité et l'intérêt qu'il pourrait y avoir à substituer aux appareils à remplacer des matériels de principe ou de puissance mieux adaptés à la poursuite de l'exploitation jusqu'à la fin du marché et au-delà de la date d'expiration dudit marché.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

Le titulaire devra s'assurer de l'accord écrit du Maître de l'ouvrage sur le choix du matériel.

Si ce remplacement conduit à une différence de prix par rapport à celui du remplacement du matériel à l'identique, le Maître de l'ouvrage conviendra avec le titulaire du remaniement du prix du marché par voie d'avenant modifiant éventuellement :

- le terme P1 en cas d'évolution de la consommation ;
- le terme P2, incidence sur les tâches et fourniture de petit entretien ;
- le terme P3 en tenant compte de l'incidence de supplément de prix et de l'allongement du temps d'amortissement du matériel neuf installé.

Chaque fin d'exercice, le Titulaire remettra à la Ville d'Aytré, au plus tard le 1er novembre le compte d'exécution des travaux réalisés au titre de la Garantie Totale P3.

4.4.6 Réglementation

Tous travaux effectués par le titulaire, dans le cadre du présent contrat, seront réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le Maître de l'ouvrage prend à sa charge les modifications ou adjonctions qu'imposerait l'évolution de la réglementation postérieurement à la date de prise en charge des installations par le titulaire.

4.4.7 Obligations complémentaires P3

A l'achèvement des prestations P3 de gros entretien et renouvellement de chaque exercice le titulaire sera tenu de mettre à jour :

- Les plans d'équipements thermiques, électriques et autres ;
- Les notices d'exploitation et synoptique en local technique.

Le titulaire complétera le dossier des ouvrages exécutés (DOE), des documents suivant en langue française :

- Notice des matériels et équipements,
- Prescriptions techniques des fournisseurs pour mise en service, entretien et maintenance.

4.5 Définition intéressement P3

A l'échéance du marché, le solde positif entre le montant de la redevance P3 versée par la Ville d'Aytré au cours du contrat et le montant total des travaux de gros entretien et renouvellement réalisés par le Titulaire **sera rétrocédé à hauteur de 50%** à la Ville d'Aytré, le solde négatif étant entièrement à la charge du Titulaire.
Le Titulaire devra répondre ponctuellement aux exigences de la Ville d'Aytré en matière de flexibilité et d'adaptation concernant notamment :

- La modification des programmes de fonctionnement des bâtiments,
- Le changement d'usage ou de destination des locaux,
- L'utilisation par des tiers des équipements,
- L'utilisation partielle des locaux,
- L'évolution des effectifs.

Elle devra également, par ailleurs, répondre à toutes demandes de la Ville d'Aytré concernant les projets d'améliorations sur le bâti et s'engager par avenant au niveau correspondant de réduction des besoins thermiques générés par ces travaux.
Le partage d'économie P3 gros entretien et renouvellement sera déterminé à l'échéance du marché.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

5 MOYENS DU TITULAIRE

5.1 Personnel intervenant

5.1.1 Agrément

Les personnels d'intervention et de remplacement nommément désignés par le Titulaire en vue de l'exécution des prestations du présent marché doivent être préalablement agréés, ils sont les seuls autorisés à intervenir dans l'immeuble.

Ces personnes possèdent les qualifications requises pour l'exécution des tâches qui leur sont confiées. Les qualifications doivent pouvoir être vérifiées par le Client, qui garde la possibilité, de récuser le personnel proposé.

A toute demande d'agrément de personnel, au début ou en cours de marché, sont joints les qualifications attestées par la copie d'une fiche de paie, les attributions de ce personnel (responsable, contremaître, chef d'équipe, ouvrier, ouvrier spécialiste), les horaires de travail et de présence et le résultat de sa visite médicale annuelle.

Le Titulaire est réputé avoir vérifié l'exactitude des références professionnelles et du domicile des agents qui seraient recrutés pour la prestation.

Compte tenu de la nature des installations à maintenir, le personnel du Titulaire sera composé de personnes compétentes dans les domaines suivants :

- Plombier, Mécanicien, Frigoriste et Chauffagiste. Electromécanicien, Régulation, Electricien. * Traitement d'eau

Le Titulaire assurera auprès de son personnel travaillant sur place toutes les obligations et responsabilités de l'employeur conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Le personnel électricien employé par le Titulaire devra avoir la qualification et l'habilitation requises selon les publications U.T.E. (édition 1989 et additifs).

5.1.2 Organisation

Compte tenu des installations et des prestations à exécuter au présent marché, le Titulaire doit prévoir les moyens humains capables de répondre à l'importance des actions à effectuer, à l'ensemble des besoins de la Ville d'Aytré, à l'obligation de résultat et de moyens.

Le personnel intervient sous la direction du Titulaire et possède les qualifications et les compétences requises pour l'exploitation et la maintenance des installations et équipements.

Il participe, à la demande de la Ville d'Aytré, aux réunions, aux essais réalisés par tout organisme extérieur mandaté par le Client.

Le Titulaire assure la responsabilité des travaux confiés. Il mettra en place, sur le site, un responsable du chantier qui sera d'une part, responsable de tout le personnel du Titulaire, et d'autre part qui sera l'interlocuteur unique du service technique de la Ville d'Aytré sur le site.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

5.1.3 Tenue du personnel

Les tenues devront être en conformité avec le descriptif suivant :

- Combinaison de travail
- Paire de chaussures de sécurité

Les agents devront changer de tenue selon les travaux effectués et l'état de propreté des vêtements, de manière à être toujours dans une tenue correcte au sein des bâtiments.

5.1.4 Accès des personnels

Avant tout début de travaux de maintenance, le Titulaire devra remettre au service technique de la Ville d'Aytré **la liste des personnels** susceptibles d'intervenir.

Dans le cas d'interventions discontinues, le service technique de la Ville d'Aytré devra être informé de la présence sur le site du personnel d'exécution avant le début du travail. Cette information sera consignée sur le registre de maintenance.

5.1.5 Moyens de contacter les personnels sur le site

Le personnel du Titulaire doit être joignable sur les sites pour faciliter la coordination des interventions.

Chaque Technicien de Maintenance, dès son entrée dans le bâtiment, doit suivre les procédures et protocoles prévus par le client. Un contrôle peut être effectué à tout moment et donner lieu à des pénalités en cas de non-respect des consignes

5.2 Moyens de gestion

Les équipes du Titulaire disposeront de tous les outillages individuels nécessaires aux opérations à effectuer.
Elles seront également munies de leurs propres appareils de mesure et de contrôle ainsi que des valises de programmation nécessaires si besoins pour les automates.

6 MODALITES D'INTERVENTION

6.1 Obligations du propriétaire des installations

La Ville d'Aytré des installations mettra à disposition du Titulaire toute la documentation en sa possession (DOE…).

L'énergie, l'eau et les branchements nécessaires à la mise en œuvre des interventions sont fournis par La Ville d'Aytré.

La Ville d'Aytré remet au «Titulaire» les clés, badges nécessaires à l'accomplissement du contrat. La Ville d'Aytré s'interdit toute intervention sur les installations autres que mise en marche ou arrêt, tests lampes et relance d'équipement sans en informer le Titulaire.

La Ville d'Aytré informera immédiatement le Titulaire des observations ou prescriptions formulées par les organismes reconnus compétents (bureaux de contrôle, experts, administrations…) et plus

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

généralement des événements, faits, constats, décisions ou autres, pouvant avoir une incidence sur l'exécution du présent contrat.

6.2 Obligations du «Titulaire»

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 des pénalités listées aux CCAP.

6.3 Qualité

Le «Titulaire» instaurera une démarche de progrès contrôlable par le Propriétaire des installations. Toutes anomalies et dysfonctionnements seront consignés et les redressements traités de façon à éliminer leurs nouvelles occurrences. Les répétitions d'anomalies auront une incidence sur le coût de la prestation et particulièrement : défaillance à la réception des interventions, avaries répétitives, manquements aux procédures de retour d'expérience.

6.4 Sécurité

Au titre de la législation sur la prévention des risques, notamment le Code du Travail et le décret du 20.02.92, le Titulaire doit établir un plan de prévention avant début des travaux, ce plan d'intervention devra définir toutes les mesures de prévention mises en place lors d'interventions à risques d'interférences vis-à-vis des usagers :

- Travaux électriques : habilitations des intervenants, procédures de mises à l'arrêt des installations
- Travaux en hauteur : équipements utilisés conformes, entretenus et contrôlés…
- Permis de feu si soudage...
- Délimitation des zones d'intervention, balisage et signalisation des zones d'interventions, et des équipements consignés par les interventions, maintien des circulations

Tous les personnels du «Titulaire», ainsi que les sous-traitants qui sont amenés à intervenir sur le site à sa demande, doivent être équipés des EPI réglementaires et à jour de leurs contrôles.

Lorsque la sécurité des usagers peut être mise en défaut, notamment par l'emploi de gaz comprimés ou de matériaux présentant un danger pour les usagers, il doit obligatoirement avant exécution de tout travail, être dressé un procès-verbal d'ouverture de chantier entre le Titulaire ou toute autre entreprise intervenant pour le Titulaire ou non et le Client, avec l'obligation du permis feu pour chaque tâche qui le nécessite (soudure, meulage, ...).

- Les permis feu sont établis par la Ville d'Aytré pour chaque tâche et chaque jour. Ces travaux doivent être impérativement exécutés en dehors des périodes d'occupation des locaux.
- Ces mêmes types de travaux peuvent être exécutés selon les mêmes procédures dans les locaux techniques sans restriction d'occupation des locaux.

Tous les autres travaux d'entretien courant et de maintenance ne présentant pas de risques particuliers, sont exécutés en accord avec la Ville d'Aytré.

6.5 Environnement

Le Titulaire conduira une démarche environnementale dans le cadre des interventions et des travaux réalisés au titre du contrat notamment sur la gestion et la traçabilité des déchets. Il mettra en place

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

un registre de suivi. Les bordereaux de suivi des déchets seront systématiquement fournis à la Ville d'Aytré. De même, le Titulaire s'engagera pour réaliser des économies d'eau et d'électricité.

6.6 Locaux

La Ville d'Aytré ne mettra pas à la disposition du Titulaire un bureau. Le Titulaire pourra sous sa responsabilité mettre en place des meubles de stockage pour des pièces de rechange sur les sites après accord du Propriétaire des installations sur leur emplacement.

6.7 Sous-traitance

La sous-traitance, dans le même domaine d'activité que le Titulaire, est autorisée auprès d'entreprises de qualification équivalente après accord explicite du Propriétaire des installations avant tout début de travaux de ces dernières.

Pour ce faire il doit fournir les éléments (compétences des personnels, habilitations, moyens techniques, références, attestations fiscales et sociales…) qui permettront de prendre cette décision.

Une mise à jour du plan de prévention sera nécessaire à cette occasion.

L'ensemble des prestations exécutées au regard de la réalisation du contrat les personnels et ceux des sociétés sous-traitantes en charge de diverses prestations sont et demeurent sous l'entière responsabilité du Titulaire. En effet, le titulaire étant le mandataire du contrat, demeure responsable vis à vis de la société sous-traitante pour l'ensemble des prestations réalisées.

En cas d'exécution de prestation par une des sociétés sous-traitantes, le «Titulaire » devra faire respecter l'ensemble des dispositions qui lui seront applicables, conformément à la législation en vigueur et notamment au décret 09.158 du 20/L2/1002 fixant les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure et à l'arrêté du 19 mars 1993 fixant la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

Par ailleurs, les conditions suivantes doivent être obligatoirement respectées :

- Le personnel d'exécution doit être identifiable en tant que membre du personnel de société extérieure au Propriétaire des installations ou au Titulaire par une tenue vestimentaire correcte, propre et uniforme,
- Il reste encadré par le chargé d'exécution du Titulaire
- Il doit respecter les dispositions du règlement intérieur de l'établissement ainsi que toutes ses formalités d'accueil, de consigne de circulation ou de sécurité.

Le Titulaire doit garantir le respect de la législation sociale en matière de régularité des embauches du personnel amené à travailler dans le bâtiment. Cette régularité de situation du Titulaire ou de ses sous-traitants constitue une obligation essentielle du contrat.

6.8 Limites de service

Le Titulaire n'est pas tenu d'assurer la remise en état des installations défaillantes faisant l'objet d'un montant forfaitisé par suite :

- Des dommages consécutifs à une installation non conforme aux spécifications du fabricant de l'appareil
- De chutes et/ou de chocs

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

- De sinistres tels que : incendie, inondations, foudre
- D'une utilisation hors tolérances
- De tentatives de dépannage par le Propriétaire des installations sans l'accord du «Titulaire»

Le Titulaire, dans le cas où les pièces détachées seraient en arrêt de fabrication et sans équivalence, peut demander à ce que les matériels incriminés soient exclus du contrat de maintenance et toujours sous réserve de validation express du Propriétaire des installations.

6.9 Assurances

Pour l'exécution de ce marché, le Titulaire devra contracter les niveaux d'assurances nécessaires au regard des risques encourus par les prestations du présent marché.

Le Titulaire s'engage à en apporter la preuve par attestation au Propriétaire des installations sur demande.

7 ORGANISATION DU MANAGEMENT DU MARCHE

Pour chaque réunion entre le Titulaire et le représentant de la Ville d'Aytré, le Titulaire établit un compte-rendu mentionnant les principales décisions prises et assurera un suivi des actions ou des mesures à prendre. Il dispose d'un délai de **5 jours** pour diffuser ce compte-rendu à compter de la date de réunion.

La Ville d'Aytré disposera d'un délai de 3 jours ouvrables pour faire ses observations après réception des comptes-rendus et le Titulaire devra y apporter les corrections nécessaires dans un délai de 3 jours avant diffusion finale.

7.1 Réunion - Revue de contrat

Suite à la notification du contrat, le Titulaire organise une réunion pour réaliser une revue de contrat sur les points suivants :

- Une lecture commune des différentes pièces marché ;
- Les gammes de maintenance ;
- Un planning de maintenance préventive ;
- Un exemple de fiche d'intervention de maintenance ;
- Le planning de la prise en charge des installations ;
- Les modalités de suivi.

7.2 Réunion – Prise en charge des installations

Suite à la prise en charge des installations, le Titulaire organisera une réunion présentant les données suivantes :

- L'inventaire et état des équipements ;
- Les documents de suivi mis en place ;
- Le planning des travaux envisagés par le titulaire ;
- Le fonctionnement de l'astreinte ;
- La présentation des intervenants ainsi que l'organigramme ;
- Les anomalies éventuelles.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

7.3 Réunion semestrielle

Chaque semestre, le Titulaire organisera une réunion. L'ordre du jour de cette réunion comprendra l'examen

- Des documents de maintenance (carnets d'entretien, registres, compte rendus, journal de bord, de suivis cahier de liaison),
- Des relevés de compteurs et des consommations, avec analyse de consommation,
- Des problèmes rencontrés et des incidents survenus,
- Des actions entreprises, et à entreprendre,
- Des plannings et modifications éventuelles à apporter,
- Des propositions de travaux,
- Des devis en attente, validé ou en cours de réalisation

Réunion Annuelle

Le titulaire présentera le bilan annuel à la Ville d'Aytré. Ce rapport comprendra :

- Un état des consommations énergétiques ;
- Un bilan de l'année écoulée (évolution des indicateurs au cours des différents trimestres et consolidation annuelle) ;
- Une mise à jour si nécessaire du plan de prévention ;
- Une analyse des différentes interventions afin d'optimiser le fonctionnement du contrat pour l'année suivante ;
- Une mise à jour du planning de maintenance préventive ;
- Une mise à jour des gammes de maintenance si nécessaire ;
- De l'inventaire technique mis à jour ;
- Un bilan technico-financier du poste P3 (GT +GER) ;
- De l'état du stock permettant de répondre aux obligations de résultats au titre du forfait ;
- Un bilan financier des opérations hors forfait ;
- Un plan de progrès.

Le plan de progrès comprendra un plan de propositions techniques sur plusieurs années intégrant le niveau d'urgence des travaux à réaliser.

7.4 Clôture du contrat

Le « Titulaire » s'engage à laisser, en fin d'exécution du marché, les matériels ou équipements en état normal d'entretien et de fonctionnement, les locaux propres, l'ensemble des stocks financés par Le Propriétaire des installations, et à évacuer l'ensemble des matériels et fourniture hors d'usage.

Il restitue toute la documentation de maintenance qui lui a été remise en début de marché et/ou constituée par lui au cours du marché.

Trois mois avant l'expiration du marché, un audit contradictoire sera réalisé afin de déterminer s'il y a lieu, les travaux à exécuter sur les ouvrages qui ne seraient pas en état normal d'entretien et de fonctionnement.

Le Titulaire dispose d'un mois pour lever les réserves formulées dans le procès-verbal. Toute dépense pour la remise en état des équipements et des installations ou le remplacement des documents provenant d'un manquement du « Titulaire » aux obligations du présent marché lui est retenue ou facturée.

AR Prefecture
017-211700281-20251006-D75_2025-CC
Reçu le 17/10/2025
Publié le 17/10/2025

Le titulaire réalisera à la clôture du contrat :

- Le décompte définitif du compte P3 ;
- Le rapport annuel ;
- La mise à jour du dossier d'exploitation et de maintenance ;
- L'achèvement des prestations de maintenance ;
- La remise à niveau éventuelle suite à l'audit contradictoire ;

8 OPTION 1 : Désembouage des réseaux

8.1 Liste des bâtiments concernés

Les bâtiments concernés sont :

- Ecole et restaurant les Cèdres ;
- Périscolaire - Ecole la Courbe ;
- Ecole la Courbe ;
- Ecole Petite Couture ;
- Ecole - Jacques Prévert ;
- Ecole - Jules Ferry ;
- Restaurant scolaire - Jules ferry ;
- Urbanisme (Services techniques) - Av Grasset ;
- Local COS ;
- Mairie - AV Grasset ;
- Ateliers municipaux ;
- Parc Jean Mace ;
- Maison Georges Brassens ;
- Salle Georges Clemenceau ;
- Salle Les Embruns ;
- Complexe sportif Gymnase- Rue Corvette ;
- Complexe sportif Tribunes + tennis les charmilles- Rue Corvette ;
- Stade de rugby ;
- Maison de la petite enfance la Baleine Bleue ;
- Local administratif – RASED – 43 Rue Salengro.

8.2 Désembouage des réseaux

Le titulaire a la charge de réaliser le désembouage des réseaux de chauffage sur les bâtiments cité ci-dessus.