

CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DES ALPES-MARITIMES

48, Avenue du Roi Robert Comte de Provence
06180 NICE CEDEX 2

MAINTENANCE DES INSTALLATIONS DE TRAITEMENT THERMIQUE

Réf. : 8126 – 2025

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Table des matières

ARTICLE 1 – PREAMBULE.....	4
ARTICLE 2 – DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES	4
ARTICLE 3 – OBJET DU MARCHE.....	4
ARTICLE 4 – LES MISSIONS	5
ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU TITULAIRE	5
5.1 Généralités	5
5.1.1 Modifications des installations	6
5.2 Relevés comptage et gestion des fluides	6
5.2.1 Restitution des relevés.....	7
5.2.2 Gaz.....	7
5.2.3 Eau froide	7
5.3 Analyse et suivi des consommations d'énergie et de fluides	7
5.3.1 Fluides et énergies concernés.....	7
5.3.2 Suivi et analyse des consommations	7
5.3.3 Plan d'actions de performance énergétique	8
ARTICLE 6 – DEFINITION DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE.....	8
6.1 Le plan de prévention	9
6.2 La conduite	9
6.2.1 Réduction des consommations d'énergie.....	10
6.2.2 Températures ambiantes contractuelles	11
6.2.3 Dates "saison de chauffe et de climatisation".....	11
6.3 La maintenance	11
6.3.1 Maintenance forfaitaire préventive systématique y compris dépannages	11
6.3.1.1 Produits consommables et les petites fournitures compris au forfait.....	11
6.3.1.2 La recherche de légionellose	12
6.3.2 La maintenance préventive.....	12
6.3.3 La maintenance corrective	12
6.3.4 Grosses réparations.....	13
6.4 Travaux d'entretien périodique de maintenance à effectuer	13
6.4.1 Travaux d'entretien mensuels.....	13
6.4.2 Travaux d'entretien semestriels.....	13
6.4.3 Autres travaux en cours de saison.....	14
6.4.4 Interventions en fin de saison de chauffe.....	14
6.4.5 Essais et contrôles annuels	14
6.4.6 Essais et contrôles supplémentaires.....	15
6.5 Création d'un Cahier Technique Professionnel (CTP) - Equipements frigorifiques (ESP) 15	
Dans le cadre du présent marché, le Titulaire réalisera les missions ci-dessous :	15
1) Audit de recensement	15
-Identification des équipements soumis à contrôle périodique	15
-Recensement des dispositifs de sécurité et des documentations disponibles	15
2) Mises en conformité	15
-Remplacement éventuel de chaudronneries	15
-Soupapes	15
-	15
-Recherche de documents manquants	15
-Mise à jour du dossier technique	15
3) Dossier d'exploitation	15
-Constitution du dossier comprenant une partie « fabrication » et une partie « exploitation »	15
ARTICLE 7 – DESCRIPTION DES INSTALLATIONS.....	15
7.1 Observations relatives au lot 1	15
7.2 Observations relatives au lot 2	16
ARTICLE 8 – DEFINITION DES DELAIS CONTRACTUELS – NOTION D'INDISPONIBILITE	16
8.1 Délais d'intervention	16

8.2 Durée d'intervention du dépannage	16
8.3 Délais de réparation	16
ARTICLE 9 – ORGANISATION DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE PREVENTIVE	16
9.1 Programme de maintenance	16
9.2 Planning annuel	17
9.3 Planning hebdomadaire	17
9.4 Intervention	17
9.5 Réunions de maintenance	18
9.6 Equipements déjà en place	18
ARTICLE 10 – ORGANISATION DES OPERATIONS DE MAINTENANCE CORRECTIVE	19
10.1 Interventions urgentes	19
10.2 Interventions courantes	20
10.3 Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO)	20
ARTICLE 11 – RAPPORT D'ACTIVITES	20
11.1 Compte-rendu d'intervention	20
11.2 Rapport d'activité mensuel	21
11.3 Rapport d'activité Annuel de Sécurité	21
11.4 Registre de Maintenance	22
11.5 Livrets de chaufferie	22
11.6 Carnets sanitaires	23
11.7 Constat d'anomalie	23
ARTICLE 12 – MODALITES ET CONDITIONS D'EXECUTION	23
12.1 Cadre d'intervention	23
12.2 Prise en charge / remise du matériel	24
12.3 Sujétions pour manutention et démontage d'organes	25
12.4 Personnel d'intervention du titulaire	25

ARTICLE 1 – PREAMBULE

Le présent marché a pour objet l'exploitation et la maintenance des installations de traitement thermique des bâtiments de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Alpes-Maritimes.

Les missions que le Titulaire doit assurer, consistent en l'entretien et la maintenance des installations thermiques (chauffage, eau chaude sanitaire, eau froide, climatisation et ventilation), dans les conditions techniques, économiques, les plus favorables afin d'apporter une qualité de service, visant dans le temps le maintien de l'état et des performances des équipements et installations, avec la recherche d'économies d'énergie.

Le présent CCTP décrit les prestations et spécifications techniques. Le titulaire a un devoir de conseils, auprès de la CPAM, concernant la réglementation applicable pour le présent marché et l'état des installations.

ARTICLE 2 – DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES

Engagée dans une démarche de maîtrise de l'énergie, la CPAM souhaite que ce contrat garantisse la maîtrise des coûts et l'efficacité énergétique des installations. Ces deux exigences devront toujours être menées dans le respect du confort des usagers et de la politique de sobriété, portée notamment par les investissements de la CPAM pour les rénovations sur le patrimoine, dont le Titulaire devra être le relai dans sa gestion quotidienne et ses propositions d'amélioration.

La CPAM accorde une attention particulière à l'aspect environnemental du présent marché, notamment :

- l'optimisation des économies d'énergie des installations
- l'impact environnemental des transports utilisés
- la durabilité des équipements et des pièces détachées

Ainsi, le titulaire assure l'optimisation du fonctionnement des installations avec des actions concrètes et efficaces et la possibilité de tracer, par des reporting, les améliorations réalisées.

Le titulaire veille à minimiser l'impact environnemental de ses transports, en rationalisant ses déplacements et en diminuant les émissions carbone de ses véhicules.

Le titulaire propose des équipements et pièces détachées durables, en optimisant l'ensemble du cycle de vie (fabrication, livraison, durée de vie, performance, recyclage...) des fournitures utilisées pour les besoins du présent marché.

ARTICLE 3 – OBJET DU MARCHE

Le présent marché de services a pour objet l'exploitation et la maintenance des installations de traitement thermique des bâtiments de la CPAM.

Le marché comporte 2 lots suivants :

Lot 1 « Sites situés à Nice » :

- Siège de la CPAM - 48 avenue Roi Robert Comte de Provence 06100 NICE
- Agence Romain Rolland - 5 avenue Romain Rolland 06100 NICE
- Espace Santé Social - 7 rue Pertinax 06000 NICE

Lot 2 « Sites extérieurs à Nice » :

- Agence de Menton - 25 Avenue de Verdun 06500 MENTON
- Agence d'Antibes - 49 avenue Pasteur 06600 ANTIBES
- Agence de Cannes - 24 boulevard Astégiano 06400 CANNES LA BOCCA
- Archives de Carros -1ère Avenue - 11ème rue - N° 3321 - 06510 CARROS

ARTICLE 4 – LES MISSIONS

Les missions que le Titulaire doit assurer, consistent en l'entretien et la maintenance des installations thermiques, dans les conditions techniques, économiques, les plus favorables afin d'apporter une qualité de service, visant dans le temps le maintien de l'état et des performances des équipements et installations, avec la recherche d'économies d'énergie.

Le Titulaire s'engage, dans le présent marché, à atteindre et maintenir durablement les objectifs de performance définis dans le présent CCTP, que ce soit en terme :

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

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 ;
- 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.

ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU TITULAIRE***5.1 Généralités***

Le marché impose au Titulaire des obligations de moyens et de résultats. 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 tous les moyens nécessaires à l'accomplissement de ses missions et l'obtention des résultats.

En conséquence, tous les moyens et modalités décrits dans le présent CCTP ou tous les documents qui y sont cités ne sont que des moyens minimaux. Ils ne sont pas limitatifs, en particulier en ce qui concerne l'entretien préventif.

Le respect de ces moyens ne peut suffire au Titulaire pour se dégager de sa responsabilité qui reste pleine et entière. En outre, l'avis ou l'acceptation de la CPAM sur une décision concernant

l'organisation ainsi que les informations et documents fournis par lui ne peuvent dégager pour autant la responsabilité du Titulaire.

Le Titulaire apporte toutes solutions aux défaillances constatées dans les délais fixés au marché.

5.1.1 Modifications des installations

Toute modification du patrimoine sous contrat, fera l'objet d'une analyse contradictoire, tant sur le plan de la cohérence que sur la partie incidence financière. Ces modifications seront notifiées par avenant.

Il est rappelé que le Titulaire ne peut en aucun cas modifier les installations sans en avertir préalablement le Pouvoir Adjudicateur.

Cependant, le Titulaire a une obligation de conseil auprès de celui-ci, notamment en l'informant des dysfonctionnements éventuels rencontrés sur les installations (bruit, vibration, étanchéité, supportage, etc...).

Inversement, dans le cas où, à un moment quelconque de l'exécution du marché d'exploitation, la CPAM décidait de transformer ses installations, le Titulaire ne pourrait pas s'opposer à cette décision, ni à l'évolution de son contrat.

Lors de travaux de modifications des installations exécutés par une entreprise tierce, le Titulaire devra, dans le cadre de son marché en suivre l'exécution, assister aux réunions de chantier (selon convocation du Pouvoir Adjudicateur) et devra signaler toute omission ou malfaçon d'exécution susceptible de nuire au bon fonctionnement des installations ou à leur exploitation.

En particulier, il sera invité à assister aux opérations de réception et à présenter ses observations qui seront consignées au procès-verbal. Faute d'avoir signalé au Pouvoir Adjudicateur ses constatations d'omissions et de malfaçons en cours de chantier ou d'avoir présenté ses observations lors de la réception, le Titulaire ne pourra refuser de prendre en charge les installations modifiées.

Aucune modification technique ne peut être apportée à l'installation par le Titulaire sans que la CPAM en ait été informée.

5.2 Relevés comptage et gestion des fluides

Pour les sites et bâtiments étant équipés de système de comptage, le Titulaire a l'obligation d'effectuer les relevés concernant les comptages asservis aux bâtiments pour les fluides suivants : le gaz naturel et l'eau. Le Titulaire transmettra ensuite, à la CPAM, ces relevés permettant de suivre précisément l'évolution des consommations.

Pour les sites et bâtiments n'ayant aucun système de comptage, le titulaire réalisera un audit puis transmettra, à la CPAM, ses propositions financières et solutions de comptage.

Le Titulaire devra également relever et signaler à la CPAM tous les incidents sur les installations de chauffage, d'eau froide qui aurait pu provoquer un excès de consommation (fuites, remplissage circuits chauffage...).

5.2.1 Restitution des relevés

Le Titulaire restituera les différents relevés, à la CPAM, au rythme défini ci-après pour chaque site et pour chaque fluide (gaz et eau froide). Ces tableaux seront sur format "Excel" et transmis par voie dématérialisée.

5.2.2 Gaz

Lorsque le site fonctionne avec du gaz (l'agence de Pertinax par exemple), le Titulaire procédera à un relevé d'index des compteurs GDF et au contrôle de combustion, à chaque fin d'année civile.

D'autre part, en cas de défaillance ou de dérèglement manifeste d'un compteur, le Titulaire est tenu de le signaler en urgence à la CPAM. La réparation ou le remplacement sera effectué aux frais de la CPAM. Les résultats seront communiqués dans les 5 jours suivant les relevés.

5.2.3 Eau froide

Le Titulaire procédera à un relevé annuel des compteurs d'eau froide (chaufferies). Les résultats seront communiqués dans les 2 jours suivants les relevés.

5.3 Analyse et suivi des consommations d'énergie et de fluides

5.3.1 Fluides et énergies concernés

Les énergies et fluides concernés par le suivi des consommations sont les suivants :

- eau de ville
- gaz de ville

5.3.2 Suivi et analyse des consommations

Concernant le suivi et l'analyse des consommations, le Titulaire assure sur son périmètre les missions suivantes :

- assurer le relevé des consommations d'énergies et de fluides sur la base des compteurs / sous-compteurs et de la télérelève en place a minima tous les mois ;
- tenir à jour le plan de comptage ;
- produire mensuellement un reporting distinct pour chaque énergie et commun à l'ensemble des fluides à inclure dans les rapports d'activités et reprenant a minima les informations suivantes :
 - suivi des consommations ;
 - signalement et analyse des éventuelles dérives / écarts de consommations par rapport aux périodes précédentes (notamment mois M-1 de l'année N, mois M de l'année N-1). Le Titulaire signale à la CPAM les dérives aussitôt leur constat effectué ;
 - résultats du plan d'actions de performance énergétique le cas échéant (cf. paragraphe suivant).

5.3.3 Plan d'actions de performance énergétique

La CPAM souhaite mieux maîtriser les consommations en énergie et fluides et améliorer la performance énergétique sur un certain nombre de ses sites pour lesquels sont identifiés des enjeux.

Durant la phase d'exploitation et pour ces sites, le Titulaire propose a minima un plan d'actions de performance énergétique précisant les possibilités d'amélioration suivant les axes listés ci-dessous :

- toute modification ou adaptation à apporter à une installation ou équipement (horaires de fonctionnement, changement d'équipement,...) ;
- adaptation des contrats de fourniture d'énergies (puissance délivrée,...) ;
- optimisation du plan de comptage (pertinence des compteurs / sous-compteurs, nouvelle pose, dépose, remplacement) ;
- sensibilisation des occupants (campagne de communication, affiches, ...).

Le Titulaire remet 2 propositions, chaque année, en respectant les dispositions de remises suivantes :

- Un plan d'actions en fin de saison de chauffe, celle-ci étant fixée du 15 octobre de l'année N au 15 avril de l'année N+1 ;
- Un plan d'actions en fin de saison de climatisation (16 avril année N – 14 octobre année N).

Chacune des améliorations proposées comprend :

- une description fonctionnelle et une évaluation technico-financière (modalités, coût) ;
- les délais de mise en œuvre ;
- la quantification des économies potentielles ;
- la méthodologie de mesure et de vérification des économies envisagées.

Chaque proposition est soumise à la validation de la CPAM avant mise en œuvre. Pour chaque action déployée et avant leur clôture, le Titulaire fournit les résultats de performance et un retour d'expérience (difficultés rencontrées, nouveau suivi ou contrôle de bon fonctionnement à mettre en place, ...).

ARTICLE 6 – DEFINITION DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE

Le Titulaire devra organiser ses prestations en coordination avec la CPAM.

Consécutivement à la notification, le Titulaire devra effectuer tous les tests nécessaires à la vérification du fonctionnement des installations confiées. Ces tests porteront sur l'ensemble des installations reprises au marché.

Un Procès-Verbal formalisera les conclusions du Titulaire quant à l'état du matériel dont il aura la charge. Préalablement, la CPAM informera le précédent exploitant pour l'informer qu'il peut participer contradictoirement à ces tests.

Un rapport de test sera ensuite adressé dans un délai de quinze jours à la CPAM pour consigner toutes les remarques que le Titulaire pourrait faire sur l'état de fonctionnement des installations confiées.

De plus, le Titulaire prendra connaissance des dispositions relatives aux mesures de prévention concernant les travaux à effectuer.

Le Titulaire doit enseigner au personnel, placé sous son autorité, les diverses consignes de sécurité générales et particulières propres à la typologie des différents sites et contrôler fréquemment que ces consignes sont parfaitement connues des intéressés.

Il doit informer, sans retard, la CPAM de toute anomalie importante susceptible d'entraîner des détériorations ou de mettre en défaut la sécurité des installations.

Les stipulations du présent CCTP concernent les prestations de maintenance des installations de traitement thermique définies ci-dessous :

6.1 Le plan de prévention

Le plan de prévention définit, pour chaque site, les conditions de sécurité à mettre en œuvre par le titulaire.

Le titulaire et la CPAM, lors de la prise en charge des installations, établissent en concertation un plan de prévention pour le présent marché. Il est remis, au plus tard, dans un délai d'un mois après le démarrage du contrat. Ce plan de prévention devra être mis à jour, durant l'exécution du marché, autant que nécessaire.

Il indique de façon précise et détaillée :

-les mesures prévues pour intégrer la sécurité à l'égard des principaux risques courus par le personnel tant dans les modes opératoires lors de leur définition que dans les différentes phases d'exécution des travaux. Il explicite en particulier les moyens de prévention concernant, d'une part, les chutes de personnel et de matériaux, d'autre part, les circulations verticales et horizontales d'engins ;

-les mesures concourant à une bonne hygiène de travail.

6.2 La conduite (ensemble des tâches donnant la maîtrise du fonctionnement des équipements) :

Les objectifs à atteindre pour cette prestation sont :

- La continuité de service des équipements confiés ;
- La sécurité des usagers et du personnel ;
- Le maintien de l'état des performances des équipements ;
- La qualité des prestations en termes de confort pour les usagers et le personnel ;
- La maîtrise des consommations ;
- La pérennité du gain d'économies d'énergie ;
- Le suivi des garanties constructeurs et installateurs.

Le Titulaire doit assurer la conduite, la surveillance et le réglage des installations techniques liées aux prestations définies selon les limites décrites au présent CCTP.

Le Titulaire s'assurera au préalable de la disponibilité des pièces à remplacer et, pour une meilleure efficacité, entretiendra un stock de pièces de rechange.

De même que pour l'entretien, le Titulaire devra prendre toutes les dispositions pour informer la CPAM, 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 traitement d'eau, en plomberie et en électricité. Il aura une parfaite connaissance des locaux et des installations.

Il possèdera les qualifications indispensables nécessaires à la réalisation des prestations confiées ci-dessous :

- Les mises en marche et arrêt de chaque équipement ;
- La conduite des installations de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation, de climatisation et de surpression ;
- L'entretien courant et la maintenance des installations thermiques, y compris la distribution et l'émission (tés, robinets, radiateurs, plafothermes, convecteurs, ventilo-convecteurs) ;
- L'entretien courant et la maintenance des centrales de traitement d'air et des plafothermes ;
- L'équilibrage et la maintenance des réseaux secondaires (chauffage, eau glacée, ECS) ;
- L'équilibrage et le contrôle des réseaux aérauliques, y compris des clapets coupes feu ;
- La fourniture des produits de traitement d'eau, d'adoucissement, de chloration, de désinfection et filmogène ;
- La réalisation des analyses d'eau des circuits de chauffage, des adoucisseurs d'eau et des installations ECS ;
- La chasse du pot à boue et du point bas des bâtiments Dufy, Fragonard, Chéret, Leger et Picasso ;
- La fourniture et remplacement de tous types de filtres ;
- Les réglages des équipements en vue de l'optimisation du fonctionnement des équipements ;
- Le maintien des régulations et des équilibrages, y compris les ajustements éventuels nécessaires aux changements de saison ;
- La surveillance et les inspections courantes, y compris les contrôles réglementaires ;
- Le ramonage périodique et réglementaire des conduits de fumée à Pertinax ;
- Nettoyer et maintenir en état de propreté les chaufferies et sous stations ;
- Mettre en état de conservation le matériel pendant l'arrêt saisonnier du chauffage ;
- Les relevés des compteurs et des paramètres de mesure liés à l'exploitation des installations concernées ;
- La tenue des documents d'exploitation ;
- Les essais et manœuvres de vérification courante de bon fonctionnement ;
- Le contrôle du fonctionnement des pompes de relevage sur tous les sites du département (3 fois par an pour les agences de Romain Rolland et de Pertinax) ;
- Une alternance des deux appareils, dans les locaux techniques informatiques, avec une température de consigne à 23°C et une autre, en secours, à 26°C.

6.2.1 Réduction des consommations d'énergie

Le Titulaire devra optimiser, autant que possible, les performances des installations à sa charge en intervenant notamment sur:

- le réglage de brûleurs ;
- le respect des consignes de température ;
- le réglage des régulateurs ;
- l'identification des organes peu performants et la réalisation de propositions éventuelles de remplacement de matériels (remplacement hors forfait).

6.2.2 Températures ambiantes contractuelles

Le Titulaire doit maintenir, dans les locaux chauffés, la température intérieure de 19°C pour les bureaux pendant les heures ouvrables.

Pour les locaux où la climatisation est utilisée comme source de confort des occupants, les systèmes de refroidissement ne doivent fonctionner que lorsque la température intérieure des locaux dépasse 26°C. Sur certains sites, un delta de différence sera appliqué par rapport à la température extérieure.

Ces dispositions participent aux efforts pour réduire la consommation d'énergie et lutter contre la production de gaz à effet de serre responsables du changement climatique. Sauf contre-indication, la fourchette de tolérance est de -1 / +1 °C.

Les périodes contractuelles sont les suivantes : tous sites 7h15 / 17h00 du lundi au vendredi ; le samedi matin de 8h45 à 13h15 pour le bâtiment Chéret sur le site de Pessicart.

En dehors des périodes contractuelles, les équipements seront disposés en allure ralentie. Le Titulaire devra prendre toutes les dispositions pour obtenir les températures de confort aux heures d'utilisation des locaux.

6.2.3 Dates "saison de chauffe et de climatisation"

Les dates de début et de fin de la période effective de chauffage et de climatisation sont fixées par la CPAM. L'estimation est pour le chauffage de "début novembre à fin avril" et pour la climatisation de "début juillet à mi-septembre". La CPAM transmet au titulaire, par écrit, les dates de mise en route et d'arrêt des installations thermiques au moins 1 semaine en amont.

6.3 La maintenance

Elle comprend l'ensemble des actions permettant de maintenir ou de rétablir un bien en état normal de fonctionnement.

6.3.1 Maintenance forfaitaire préventive systématique y compris dépannages

- Elle est effectuée selon un échéancier établi lors de la mise au point du marché. Ces prestations sont définies en annexe du présent CCTP. **Seront compris dans les prestations forfaitaires tous les déplacements et la main-d'œuvre.**
- Le Titulaire assurera, notamment au cours des visites périodiques, les opérations systématiques d'entretien courant, dont la périodicité minimale est indiquée dans les tableaux en annexe du présent document.

6.3.1.1 Produits consommables et les petites fournitures compris au forfait

Les produits consommables et les petites fournitures, compris au forfait, sont :

-Les joints, colliers, petits filtres, garnitures d'étanchéité, tuyauterie caoutchouc, tuyauterie cuivre, tuyauterie PVC, petite quincaillerie, visserie, boulonnerie, rondelles, goupilles, voyants, fusibles, contacteurs, bornes de raccordement, connecteurs, cosses électriques, accessoires de câblage, câbles, graisses, huiles, détergents, fluide frigorigène, glycol, produits de traitement, peinture antirouille, colles, piles de télécommandes... (liste non exhaustive).

-D'une façon générale toutes pièces d'un prix unitaire inférieur à 100€ HT. Il est cependant entendu que ces remplacements ne sauraient concerner que des opérations d'entretien unitaire, et ne sauraient par exemple couvrir une opération d'ensemble sur un équipement, tel que le remplacement complet des robinetteries de radiateurs...

6.3.1.2 La recherche de légionellose

Elle concerne tous les sites de production d'eau chaude. Le titulaire devra assurer la prévention du risque de légionellose pour les installations de la CPAM.

Conformément à la réglementation applicable, le Titulaire du marché procédera à la mise en place des moyens nécessaires et complémentaires à ceux pris en charge par le Pouvoir Adjudicateur afin de limiter le risque en matière de développement bactériologique de type Légionnelle.

Le Titulaire remettra, à la CPAM, un programme préventif avec le détail des prestations et la méthodologie qu'il envisage d'appliquer conformément à la réglementation en vigueur.

Les prestations à la charge du Titulaire sont :

- Procéder à des prélèvements sur le réseau de production d'eau chaude sanitaire, consistant à une analyse en trois points minimum (1 sortie production, 1 point d'usage à risque les plus représentatifs du réseau ou à défaut les plus éloignés de la production d'ECS et le cas échéant, le retour de boucle) par un laboratoire agréé pour recherche et le dénombrement de germes de *Légionella* (la mise en place de robinets de puisage pour la prise d'échantillon est à la charge du Titulaire) ;
- Procéder à un détartrage annuel des unités de production ECS ;
- Rectifier le réglage des adoucisseurs suite aux dérives constatées ;
- Tenir le carnet sanitaire à jour en mentionnant les actions entreprises (désinfection, rectification du PH, détartrage, etc...).

La maintenance de ces installations correspond à un contrat de moyen et non de résultat. En conséquence, le Titulaire ne pourra être tenu pour responsable en cas de présence de légionelloses.

6.3.2 La maintenance préventive

La maintenance préventive conditionnelle est subordonnée à un type d'événement prédéterminé qui est révélateur de l'état du matériel ou de l'équipement. Les interventions peuvent résulter de constatations faites lors des inspections, contrôles, tests ou visites de maintenance systématique (filtres pour le passage aux saisons estivales et hivernales), ainsi que des informations provenant d'un capteur ou de tout dispositif de mesure d'une usure que la CPAM se réserve la possibilité d'utiliser.

6.3.3 La maintenance corrective

Elle a, pour objet, la remise en état de fonctionnement des matériels ou équipements à la suite d'une défaillance totale ou partielle. Les travaux se feront sur devis détaillé et transmis dans un délai maximum de 48h à la CPAM (si ce devis est validé).

Le Titulaire a obligation de tenir disponible, en permanence, des moyens et un personnel technique capable d'assurer le dépannage par déplacement sur le site concerné dans les délais du présent marché.

6.3.4 Grosses réparations

Les grosses réparations se feront sur devis détaillé dûment accepté par la CPAM :

- Soit à la suite du rapport rédigé après chaque visite par le titulaire, mentionnant toutes anomalies ;
- Soit à la suite d'incidents de marche se produisant en cours d'exploitation.

6.4 Travaux d'entretien périodique de maintenance à effectuer

6.4.1 Travaux d'entretien mensuels

Entretien général et la vérification de tous les appareils, en particulier :

- Le nettoyage ;
- Le contrôle des pressions et du bon fonctionnement des équipements de sécurité ;
- La lubrification des parties mécaniques en mouvement ;
- Toutes les interventions recommandées par les constructeurs ;
- Vérification et le relevé des compteurs présents sur les installations prises en compte par le Titulaire ;
- La recherche des fuites éventuelles ;
- Le nettoyage complet des locaux techniques ;
- Le nettoyage ou le remplacement des filtres selon les besoins.

Le Titulaire assurera de façon systématique, dans les 5 premiers jours de la saison de chauffage, puis une fois par mois, un contrôle complet du fonctionnement de chaque chaudière, le réglage éventuel de son brûleur, suivi des mesures de combustion ci-après (variables selon les combustibles et la périodicité définie par la réglementation en vigueur) :

- Dépression au foyer et à la buse ;
- Mesure du taux CO₂, CO et O₂ ;
- Température de fumée à la buse ;
- Détermination du rendement de combustion.

C'est à dire un contrôle de combustion complet.

En outre, il mesurera la quantité de combustible consommé pendant la durée des essais. Les dates et les résultats de ces contrôles seront inscrits sur le cahier de chaufferie aux pages prévues à cet effet.

6.4.2 Travaux d'entretien semestriels

- Les manœuvres des bouteilles de purge ;
- Les manœuvres et mises en fonction de toutes les vannes et robinets pour éviter leur grippage, leur graissage éventuel ;
- Les chasses énergétiques des points bas des gros collecteurs et des bouteilles ;
- Le nettoyage des pots de décantation ;

- Toute autre mesure d'entretien nécessaire au bon fonctionnement des appareils et des installations.

6.4.3 Autres travaux en cours de saison

Le Titulaire assurera également, en fonction des besoins :

- Les interventions sur les installations de chaud et de traitement d'eau demandées par les constructeurs ;
- Le nettoyage, une fois par an, des contacts de tous les relais électriques situés dans les armoires prises en compte suivant la liste non-exhaustive de l'annexe de l'acte d'engagement, et leur changement systématique quand leur surface sera devenue irrégulière ;
- La réfection des presse-étoupe ;
- La vérification et le remplacement éventuel des appareils d'éclairage électriques dans les locaux techniques.

Sous un délai maximum d'un mois après la réception de travaux, le Titulaire mettra à jour les schémas de principe et électriques.

Sous un délai maximum de 2 semaines après la réception de travaux de renouvellement, le Titulaire transmettra les documents de Certificat d'Economie d'Energie (CEE) à la CPAM.

6.4.4 Interventions en fin de saison de chauffe

Le Titulaire assurera, plus particulièrement, en fin de saison :

- L'entretien de tout le matériel, selon les instructions du constructeur ;
- La mise en repos des installations ne fonctionnant plus ;
- Le nettoyage des locaux techniques et de la chaufferie ;
- Le ramonage complet des conduits de fumée et des carneaux avec production de certificat ;
- Le ramonage des chaudières et l'injection d'un produit de protection des parois ;
- Le nettoyage complet des brûleurs.

6.4.5 Essais et contrôles annuels

Le Titulaire assurera, au minimum une fois par an, de préférence en début de saison de chauffe, un contrôle des appareils de sécurité, notamment :

- Vérification des points d'enclenchement et le déclenchement des thermostats, pressostats ;
- Vérification des extracteurs.

Il procédera, une fois par an, au contrôle de la puissance absorbée pour tous les appareils électriques principaux. Il recherchera, par exemple, si la puissance absorbée n'est pas trop élevée à la suite de grippage, ainsi que tout autre dysfonctionnement ne perturbant pas le fonctionnement direct des installations.

Ces contrôles seront notés sur les registres de maintenance et reportés sur la GMAO.

6.4.6 Essais et contrôles supplémentaires

Au cas où il serait constaté, soit un mauvais fonctionnement des installations, soit que les températures imposées ne sont pas atteintes, soit un phénomène d'émission de fumées nocives, soit toute autre cause d'insatisfaction, des contrôles pourront être faits par la CPAM, en présence du Titulaire. En aucun cas, l'absence du Titulaire ou de son représentant, ne pourra retarder les essais, mesures, prélèvements, analyses, etc...

Ces opérations supplémentaires sont à la charge de la CPAM. Toutefois, si le résultat du contrôle prouve que l'hypothèse de celui-ci était fondée, révélant une faute d'exploitation, les frais correspondants seront portés à la charge du Titulaire.

6.5 Création d'un Cahier Technique Professionnel (CTP) - Equipements frigorifiques (ESP)

Dans le cadre du présent marché, le Titulaire réalisera les missions ci-dessous :

1) Audit de recensement

- Identification des équipements soumis à contrôle périodique
- Recensement des dispositifs de sécurité et des documentations disponibles

2) Mises en conformité

- Remplacement éventuel de chaudronneries
- Soupapes
- Pressostats de sécurité
- Recherche de documents manquants
- Mise à jour du dossier technique

3) Dossier d'exploitation

- Constitution du dossier comprenant une partie « fabrication » et une partie « exploitation »

ARTICLE 7 – DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

Les installations concernées sont décrites en annexe du présent CCTP.

7.1 Observations relatives au lot 1

La CTA de la salle du conseil du bâtiment Chagall est située au niveau -1. L'importante hauteur sous-plafond la rend inaccessible. Ainsi, le titulaire doit fournir un moyen d'intervention (une nacelle par exemple) pour accéder à cette ventilation et intervenir semestriellement pour changer les filtres (cette mission est comprise dans le prix forfaitaire du marché).

Pour les agences de Romain Rolland et de Pertinax, le contrôle du fonctionnement des pompes de relevage est à réaliser 3 fois par an (contre 1 fois par an pour tous les autres sites).

7.2 Observations relatives au lot 2

L'Agence de Cannes est en cours de rénovation : elle ouvrira fin juin 2025. Le titulaire réalisera la maintenance de ce site après réception d'un Ordre de Service de la part de la CPAM. Il est à noter que l'Agence de Cannes sera dotée d'une GTB avec un protocole ouvert.

La GTC de l'Agence d'Antibes n'est actuellement pas fonctionnelle. La remise en fonction de cette GTC est en cours d'étude, par la CPAM, au moment de la publication du présent marché.

ARTICLE 8 – DEFINITION DES DELAIS CONTRACTUELS – NOTION D'INDISPONIBILITE

8.1 Délais d'intervention

Le titulaire doit, sous un délai de 4h à compter d'un appel téléphonique ou mail de la CPAM, se rendre sur le site, rechercher la cause d'un incident, établir un diagnostic et mettre en œuvre les moyens pour commencer une opération de dépannage.

Le délai est de 72 heures pour la mise en fonction et l'arrêt de la climatisation et du chauffage.

8.2 Durée d'intervention du dépannage

Il s'agit de la durée nécessaire pour rétablir le fonctionnement de tout ou partie d'une installation. L'intervention devra être réalisée par un technicien capable de dépanner l'installation.

La durée d'intervention du dépannage est de :

- 2 heures maximum lorsqu'il n'y a aucun démontage ou remontage d'organe ;
- 4 heures maximum lorsqu'il y a un échange de pièces nécessitant démontage et remontage.

8.3 Délais de réparation

Le titulaire dispose d'un délai de 2 semaines à compter de l'acceptation du devis de réparation par la CPAM pour effectuer ladite réparation définitive. Les devis et bons de commande porteront obligatoirement les dates d'exécution afférentes.

La visite de maintenance systématique ne doit pas conduire à une indisponibilité du matériel ou de l'équipement supérieure à 24 heures. A défaut, il pourra être demandé au titulaire la mise à disposition gratuite de matériels de remplacement et de sous-ensembles pendant la durée de l'indisponibilité.

ARTICLE 9 – ORGANISATION DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE PREVENTIVE

9.1 Programme de maintenance

Le programme de maintenance, annexé au présent CCTP, définit pour chaque famille d'équipement les gammes de maintenance à effectuer selon des fréquences prédéterminées. Ce programme et ces gammes représentent le minimum obligatoire de prestations dans le cadre du forfait.

Il appartient au titulaire, en concertation avec le représentant de la CPAM, de les adapter par la suite en cours d'exploitation au regard :

- des conditions réelles d'utilisation ;
- des observations du titulaire ou du représentant de la CPAM ;
- des incidents constatés ;
- des contrôles et des mesures effectués.

Les prestations de vérification et d'inspection définies dans ces gammes incluent les remises à niveau aux valeurs nominales. S'il s'agit de simples réglages, elles seront de fait incluses au forfait dans le cadre de la maintenance préventive.

Les mesures et comptages prévus dans les gammes doivent faire l'objet d'un suivi de la part du titulaire, en vue de déceler les éventuelles anomalies et d'y remédier.

Le titulaire soumettra chaque semestre, à la CPAM, les modifications qu'il préconise, assorties des justificatifs nécessaires. Après accord de la CPAM, il établira le nouveau programme et adaptera les moyens en personnel, outillage et fournitures au nouveau programme. Cette adaptation ne changera pas les conditions financières du contrat.

9.2 Planning annuel

Le programme de maintenance permet d'établir un planning annuel qui sera élaboré par le titulaire en liaison avec la CPAM.

Le titulaire devra fournir une proposition de planning annuel dans le mois suivant la notification de son marché et dans le mois suivant la date anniversaire.

Ce planning sera validé par la CPAM et servira de feuille de route pour les différentes interventions de maintenance sur l'ensemble de son patrimoine immobilier.

Ce planning sera envoyé et validé par le pôle sécurité de la CPAM et envoyé au Poste de Commandement de sécurité de chaque lieu d'intervention permettant ainsi de valider la présence du technicien sur place.

9.3 Planning hebdomadaire

Compte tenu de la périodicité d'intervention définie par le planning annuel, les dates et heures des visites sont fixées d'un commun accord avec les services techniques de la CPAM.

Si l'une des deux parties désire déplacer une visite, elle devra en informer l'autre au moins 2 jours ouvrables avant la date prévue.

9.4 Intervention

L'intervention doit être réalisée, conformément aux différentes clauses du présent marché, avec tous les moyens nécessaires en vue de réduire au maximum la durée d'indisponibilité de l'installation.

A l'issue de l'intervention, le titulaire mentionne sur le livret de maintenance l'essentiel de la visite effectuée et établit un compte-rendu ou bon d'intervention.

Les techniciens, chargés de la conduite des installations, porteront sur les livrets qui resteront dans la chaufferie, ou dans les locaux techniques toutes les indications des appareils de mesure

qu'ils relèveront à chacun des passages hebdomadaires obligatoires, ainsi que la mention de toutes les observations utiles et les relevés de consommations.

De plus, les techniciens procéderont, à chaque passage à tous les contrôles, vérifications, manœuvres et réglages, qui sont portés dans la notice "instructions sur la conduite de l'installation" affichée dans le local technique et qui aura été établie par le Titulaire sous sa responsabilité, à partir des données techniques de l'installation.

9.5 Réunions de maintenance

Afin d'assurer un suivi d'exécution efficace des prestations réalisées, la CPAM pourra convoquer, par mails ou courriers, le titulaire à une réunion de maintenance. Le titulaire proposera une date à la CPAM, dans un délai de 15 jours, après la demande écrite de convocation.

9.6 Equipements déjà en place

Le Titulaire prend en charge la totalité des équipements installés à la date de signature du présent contrat ainsi que l'ensemble des matériels accessoires nécessaires au fonctionnement des installations spécifiques à la GTB (capteurs, câbles électriques) entre équipements et chemins de câbles. Cette maintenance couvre la totalité des matériels et des logiciels mis en œuvre sur le système de GTB/GTC.

Le Titulaire devra prendre toutes précautions pour éviter l'introduction de virus dans les logiciels (consignes d'exploitation, antivirus, verrouillage des lecteurs externes, ...).

Le Titulaire devra maintenir à niveau l'ensemble des logiciels (système d'exploitation, applications GTC / GTB , ...) et matériels.

Il s'engage, sur sa proposition ou à la demande de la CPAM, à les faire évoluer, appliquer les mises à jour constructeur, prendre en compte les conséquences éventuelles sur les systèmes d'exploitation et des logiciels associés. Les interventions de mise à niveau des logiciels feront impérativement l'objet d'une information pour accord de la CPAM.

L'exploitant s'engage à vérifier et à modifier, en cas de besoin, la programmation et le fonctionnement des automates de régulations, capteurs et liaisons filaires jusqu'aux transmetteurs. Les éventuelles interventions des fabricants des GTC/GTB seront à la charge de l'exploitant lorsqu'il s'agit d'interventions relatives à la maintenance des équipements.

L'intervention d'un fabricant sera assujettie à un devis, envoyé par le prestataire à la CPAM, pour validation si celle-ci rentre dans le cadre d'une intervention corrective (plantage de l'automate, panne d'un composant...), à condition de détailler précisément dans le devis la nature de l'intervention réalisée.

L'entretien courant comprend pour la GTC / GTB :

- La gestion des points raccordés ;
- Le contrôle mensuel de la qualité des alarmes, des comptages et des mesures pris en compte par le transmetteur ;
- La vérification complète annuelle du transmetteur comprenant le dépoussiérage et le resserrage des connexions.

Pour le traitement des alarmes, un protocole de gestion en fonction de niveau de gravité sera proposé dès le démarrage du marché.

Dans le cas particulier des installations en lien direct avec la qualité de l'air ambiant (température, hygrométrie), le Titulaire a en charge le paramétrage, le calibrage et la maintenance régulière des sondes. Il assure la maintenance préventive et curative des sondes, il veille au remplacement des sondes aussi souvent que nécessaire. Le Titulaire devra remplacer les sondes défectueuses. Une veille régulière des conditions climatiques sera assurée par le titulaire, avec transmission mensuelle des relevés thermo-hygrométriques de chaque sonde sous format PDF.

En cas de constat de dérive de fonctionnement suite aux rondes techniques et contrôles qu'il effectue dans le cadre du suivi des installations qu'il effectue, le Titulaire assure le contrôle de bon fonctionnement et le correctif selon besoins, il en informe immédiatement la CPAM selon la criticité des locaux concernés.

Le Titulaire assure les prestations et les fournitures nécessaires au maintien des ouvrages en bon état de fonctionnement.

Le Titulaire devra, en liaison avec la CPAM, organiser un test annuel de vérification du bon fonctionnement du report d'informations.

Le Titulaire assurera :

- la surveillance des températures, alarmes et alertes ;
- la mise à jour des paramétrages et corrections nécessaires aux courbes de chauffe ;
- la mise à jour des descriptifs techniques de chaque installation (schémas, localisation).

Il est à noter que la GTC de l'Agence d'Antibes n'est actuellement pas fonctionnelle. La remise en fonction de cette GTC est en cours d'étude, par la CPAM, au moment de la publication du présent marché.

Il est également à noter que la GTB de l'Agence de Cannes est neuve (réceptionnée en 2025).

ARTICLE 10 – ORGANISATION DES OPERATIONS DE MAINTENANCE CORRECTIVE

10.1 Interventions urgentes

Pour des interventions jugées urgentes par la CPAM (exemples : fuites, coupures générales de chauffage ou climatisation...), le Titulaire assurera une assistance, aux heures ouvrables des sites de la CPAM, avec intervention au maximum dans les 2 heures. Il maintiendra une permanence téléphonique où il sera possible d'appeler un responsable en mesure d'intervenir dans les délais contractuels, pour procéder à tous dépannages et mettre si nécessaire l'installation en sécurité.

Ce technicien aura impérativement une parfaite connaissance du site, de ses installations et des contraintes du site.

Le délai d'intervention est considéré démarrer dès réception de la demande émanant du service maintenance de la CPAM précisant une demande d'intervention en urgence.

Les interventions de dépannage urgent résultent d'une anomalie de fonctionnement justifiant une intervention très rapide. Le titulaire est tenu d'exécuter, en urgence, les dépannages ou réparations sur les installations dont il a la charge qui, faute d'intervention, mettraient en péril la sécurité des biens et des personnes ou dont le non fonctionnement entraînerait des perturbations dans le fonctionnement de la CPAM.

Lorsque les interventions ne sont pas dues au titre du forfait, le titulaire exécute les prestations limitées au strict minimum (mesures conservatoires) et en informe la CPAM dans un délai maximum de 48 heures par mail. Le coût de la prestation sera déterminé en dépenses contrôlées conformément aux stipulations du CCAP.

10.2 Interventions courantes

Les interventions courantes consistent essentiellement en travaux ou réparations résultant :

- D'anomalies de fonctionnement non justifiables d'une réparation urgente ;
- Des constats effectués lors des visites préventives systématiques ;
- Des demandes de travaux ou de fournitures formulées par la CPAM pour lesquelles le titulaire établira les devis correspondants.
- Les interventions, hors forfait, sont programmées en accord avec la CPAM. Elles font l'objet d'un bon de commande établi au vu d'un devis détaillé fourni par le titulaire.

Lorsqu'en cours d'exécution, le titulaire constate que des prestations supplémentaires sont à effectuer ou, au contraire, que des opérations prévues se révèlent inutiles, il doit demander l'accord de la CPAM, avant toute modification dans l'exécution des prestations.

10.3 Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO)

Le titulaire met une GMAO, à la disposition de la CPAM, au plus tard 1 mois après la notification du présent marché. Cette GMAO doit permettre, à la CPAM, de suivre l'exécution des prestations : demandes d'intervention, rapports d'activités...

ARTICLE 11 – RAPPORT D'ACTIVITES

11.1 Compte-rendu d'intervention

Toutes les interventions du titulaire doivent faire l'objet d'un compte-rendu d'intervention. Ces comptes rendus préciseront :

- Le libellé et le type d'intervention ;
- Le nom de l'intervenant ;
- Date et heure de l'intervention (début et fin d'intervention) ;
- L'équipement concerné ;
- Le détail des prestations réalisées ;
- Et s'il y a lieu : les mesures ou comptages effectués, les fournitures ou pièces de rechange changées, les annotations particulières de l'intervenant, le bon de commande concerné en cas d'intervention hors forfait ;
- Les prestations effectuées ainsi que les suites préconisées par le titulaire.

Il atteste que les opérations de maintenance systématiques prévues ont bien été effectuées. En cas d'anomalie constatée, il rédige un constat d'anomalie conformément aux dispositions prévues.

Le titulaire est tenu, sauf à engager sa responsabilité, de signaler toute non-conformité des matériels ou équipements à la réglementation en vigueur.

Le compte-rendu d'intervention sera dûment signé, par un représentant de la CPAM, présent sur les lieux ainsi que par le technicien ayant effectué les prestations de maintenance systématique ou l'intervention de dépannage ou de réparation.

Le compte-rendu d'intervention devra être communiqué aux services techniques de la CPAM, sous 48h, et constitue une pièce indispensable au paiement de la facture afférente à l'intervention.

Il est bien précisé que le paiement de la facture est subordonné à la remise, à la CPAM, du compte-rendu d'intervention ou PV de réception de travaux (selon la prestation réalisée) établi selon les dispositions ci-dessus.

11.2 Rapport d'activité mensuel

Le titulaire fournira à la CPAM, avant le 10 de chaque mois, un rapport mensuel mentionnant de manière synthétique et explicite pour le mois écoulé :

Entretien général et la vérification de tous les appareils, en particulier :

- Les interventions (par nature et par site) ;
- Le nettoyage ;
- Le contrôle des pressions et du bon fonctionnement des équipements de sécurité ;
- La lubrification des parties mécaniques en mouvement ;
- Toutes les interventions recommandées par les constructeurs ;
- Le nettoyage ou le remplacement des filtres selon les besoins ;
- Le relevé des compteurs présents sur les installations prises en compte par le Titulaire
- Les constats d'anomalies ;
- La recherche des fuites éventuelles ;
- Le nettoyage complet des locaux techniques ;
- Les devis ;
- Les faits marquants.

11.3 Rapport d'activité Annuel de Sécurité

Ce rapport doit être remis chaque année, dans le mois suivant la date anniversaire du contrat, à la CPAM avec mise à jour des certificats.

Le Titulaire devra y consigner les opérations suivantes pour chacun des sites :

- Attestation de ramonage ;
- Copie des résultats des contrôles combustion ;
- Attestation d'entretien des CTA, VMC, hottes, etc (installations aérauliques) ;
- Attestation de contrôle d'étanchéité gaz naturel et circuits frigorifiques ;
- Vérification et attestation de rendement énergétique pour les installations de productions supérieures à 400 kW (tous les deux ans) ;
- Essai des soupapes et de tous autres organes de sécurité et production de fiches sécurité ;
- Certificats de conformité des disconnecteurs ;
- Attestation de vérification des compteurs servant à la facturation ;
- Analyses d'eau de réseaux (tous les deux ans) : eau adoucie, eau de chauffage

- relevés des compteurs d'appoint d'eau
- PH, TH
- calcium, sulfates, chlorures, phosphates, silicates, fer, cuivre ;
- Attestation de contrôle et d'entretien des systèmes de traitement d'eau.

Le Titulaire mettra en œuvre un tableau de suivi des dates de remise de chaque attestation. Celui-ci sera intégré au rapport annuel.

L'accès (sur la plateforme ou format papier) à l'ensemble des documents et certificats services faits doit être accessible par toutes personnes désignées par la CPAM.

La liste des personnes désignées par la CPAM sera communiquée au titulaire dès la prise en charge des installations. Les modalités d'accès aux différents documents et/ou certificats services faits seront transmises par le Titulaire aux personnes désignées par la CPAM dès la prise en charge des installations.

11.4 Registre de Maintenance

Le Registre de Maintenance complète les compte-rendu et rapports d'activités.

Le titulaire a la charge de l'établir et de le mettre à jour. Ce registre doit être consultable par la CPAM à tout moment. A l'issue de l'intervention, le titulaire mentionne sur le Registre de Maintenance l'essentiel de la visite effectuée.

Il atteste que les opérations de maintenance systématiques prévues (ou les réparations demandées) ont bien été effectuées. Il mentionne les dates et heures de début et de fin de ces interventions et le nom des intervenants. Il est signé par le titulaire et par la CPAM.

11.5 Livrets de chaufferie

Le Titulaire tiendra à jour un livret qu'il aura fourni et qui sera laissé en permanence (et accessible) dans chaque local technique et sur chaque site. Le technicien signera, à chaque opération réalisée, le livret. Par ailleurs, la CPAM pourra indiquer, sur ce livret, ses observations lors de ses visites inopinées.

Ce cahier sera renseigné par le Titulaire lors de ses visites de contrôle et d'entretien. Le non-respect concernant la mise à jour ou l'accessibilité de ces livrets entraînera des pénalités prévues au CCAP.

Le Titulaire portera sur ce livret :

- En première page, l'inventaire des principaux matériels constituant les installations prises en charge dans le local concerné ;
- Les relevés de passage, de température... ;
- La mention des travaux d'entretien, ainsi que ceux effectués au titre de la garantie totale ;
- Les accidents, incidents ou difficultés rencontrées dans l'installation, avec indication des temps d'arrêt ;
- Les travaux d'entretien et les contrôles mensuels (contrôle combustion, ...) ;
- Les entretiens de fin de saison (ramonage, contrôle disconnecteur, ...) ;
- Les quantités de produits injectés, etc.

Lorsqu'un livret de chaufferie est achevé, il doit être remplacé par un neuf, mais l'ancien sera maintenu encore une année, pour consultation. Il sera ensuite remis à la CPAM pour être archivé.

La mise en place d'un livret de chaufferie dématérialisé est possible mais ne peut, en aucun cas, remplacer le livret de chaufferie en format papier qui fera foi en cas de litige et en cas de contrôle de la CPAM.

11.6 Carnets sanitaires

Le Titulaire tiendra à jour un carnet qu'il aura fourni et qui sera laissé accessible en permanence dans les locaux techniques concernés ou dans la GMAO.

Le Titulaire portera sur ces carnets :

- les températures à la sortie des productions d'ECS ;
- les températures de retour de boucles ;
- les éventuelles modifications apportées au réseau ECS ;
- le titulaire s'assurera que les résultats des analyses réalisées par le Pouvoir Adjudicateur sont bien indiqués par ce dernier dans le carnet. D'autre part, le titulaire inscrira les actions entreprises par lui-même dans le cadre des moyens mis en place concernant la surveillance et la prévention contre la prolifération des légionelloses : analyses d'eau, entretien annuel avec nettoyage et désinfection, chocs thermiques et chocs chlorés (quantité de chlore diffusée dans les réseaux ainsi que le temps de l'opération), ... ;
- les appoints des produits de traitement d'eau (sel, filmogène, ...).

Le non-respect concernant la mise à jour ou l'accessibilité des carnets sanitaires entraînera des pénalités telles que prévues au CCAP. Les carnets sanitaires seront tenus à jour conformément à la réglementation.

11.7 Constat d'anomalie

Le titulaire est tenu d'informer la CPAM de toute anomalie qu'il aurait observée sur les installations dont il a la charge, et de signaler, sauf à engager sa responsabilité, toute non-conformité des matériels ou équipements à la réglementation en vigueur.

Il mentionne pour chaque constat d'anomalie :

- Le type d'anomalie constatée ;
- Les actions entreprises ou qu'il convient d'entreprendre pour y remédier ;
- Les conséquences si aucune action n'était entreprise.

ARTICLE 12 – MODALITES ET CONDITIONS D'EXECUTION

12.1 Cadre d'intervention

D'une manière générale, les interventions du titulaire ne doivent pas perturber le bon fonctionnement de la CPAM et être réalisées avec tous les moyens nécessaires en vue de réduire au maximum leur durée.

Seules les interventions n'engendrant aucune nuisance pourront être exécutées pendant les horaires normaux de fonctionnement de la CPAM. Pour les interventions risquant d'occasionner une gêne, le titulaire interviendra en dehors de ces horaires. Les prix du contrat sont réputés tenir compte de cette obligation.

Tous les mois, un suivi strict des équipements de refroidissement installés dans les locaux informatiques sera réalisé sur l'ensemble des sites de la CPAM.

12.2 Prise en charge / remise du matériel

- Prise en charge du matériel

La prise en charge des installations est matérialisée par un procès-verbal contradictoire, entre le nouveau Titulaire, l'ancien Titulaire s'il y en avait un et le(s) représentant(s) de la CPAM.

Le procès-verbal (PV) contradictoire sera dressé dans les 15 jours de la prise en charge contractuelle. Le relevé contradictoire des compteurs et niveau des stocks doit, quant à lui, être fait dans les 24h de la prise en charge contractuelle et rattaché au PV de prise en charge dans le cas où celui-ci ne serait pas fait simultanément.

Les parties précisent, dans ce procès-verbal, les modifications apportées aux installations depuis l'établissement des fiches techniques, les réserves éventuelles sur l'état des installations, les relevés initiaux des compteurs et des stocks de combustible, les outillages spécialisés et les stocks de pièces détachées, les transmissions des documents d'exploitation (plans, schémas, notices techniques, consignes) y compris les livrets de chaufferie et de sous-station, les cahiers sanitaires, les registres de sécurité et de contrôle périodique...

En cas de réserve, il y est précisé le délai de levée des réserves et à qui revient la charge des travaux correspondants. Le Titulaire veille à faire respecter ces délais et prévient le maître d'ouvrage de la levée des réserves ou, au contraire, de la non-exécution de ces travaux. A défaut, les réserves sont tacitement levées, en cas de silence du Titulaire, pendant 3 mois après le délai prévu et en conséquence les installations concernées sont réputées prises en charge en l'état par le Titulaire.

Les réserves formulées sur ce procès-verbal de prise en charge ne peuvent concerner que des équipements modifiés ou dont l'état s'est dégradé depuis la visite précédant l'établissement de l'offre ainsi que des travaux que l'exploitant sortant s'était engagé à réaliser avant la fin de son marché.

En cas d'absence à la prise en charge et de non fourniture des procès-verbaux, le titulaire sera sanctionné par les pénalités prévues à l'article 6 « Réfaction et Pénalités » du CCAP.

Le titulaire déclare être parfaitement informé de la constitution des locaux et de la consistance des matériels ou équipements dont il assure la maintenance. En l'absence de réserves écrites de sa part, dûment justifiées, en préalable à toute intervention, tous les matériels et équipements dont il assurera la maintenance seront réputés être en bon état d'entretien et de fonctionnement.

En cours de marché, le titulaire pourra être tenu de prendre en charge les nouveaux équipements relatifs aux installations dont il a la charge, même s'ils n'ont pas été mis en œuvre par lui-même. La CPAM informera le titulaire de la réception de ces nouveaux ouvrages : ce dernier pourra assister à leur réception et disposera d'un délai de 15 jours à compter de cette date de réception pour formuler ses éventuelles réserves.

Les conditions de prise en charge des nouveaux équipements sont définies dans le CCAP.

- Remise du matériel en fin de marché

Sauf s'il a exprimé des réserves dûment justifiées au moment de leur prise en charge, le titulaire s'engage à laisser en fin d'exécution du marché les matériels ou équipements en bon état d'entretien et de bon fonctionnement. Un procès-verbal contradictoire de l'état des lieux et des matériels ou équipements est établi à la fin de l'exécution du marché.

12.3 Sujétions pour manutention et démontage d'organes

Le Titulaire fait son affaire, avec ses propres moyens, de toute manutention d'organe ou d'équipement, en prenant soin de ne pas apporter de gêne au bon fonctionnement de la CPAM.

Le Titulaire prendra en compte, dans le cadre de son forfait, la dépose et la repose de tout organe nécessaire pour accéder à l'organe objet de sa prestation.

Le Titulaire prendra à sa charge l'évacuation et la destruction des filtres conformément à la réglementation en vigueur et dans le cadre d'une démarche environnementale.

12.4 Personnel d'intervention du titulaire

Le titulaire désignera nommément la ou les personnes susceptibles d'intervenir sur les équipements concernés.

Les personnes désignées par le titulaire sont les seules autorisées pour l'exécution des prestations, objet du présent marché. Elles possèdent la qualification professionnelle et l'habilitation et/ou les connaissances requises pour l'exécution des tâches qui leur sont confiées. Le titulaire devra présenter les justifications correspondantes à la demande de la CPAM (notamment les habilitations électriques).