

**GROUPE HOSPITALIER LA ROCHELLE RE AUNIS  
Rue du Dr Schweitzer  
17 019 LA ROCHELLE CEDEX 1**

**APPEL D'OFFRES OUVERT**

**MARCHE DE FOURNITURES COURANTES ET DE SERVICES**

**Marché d'exploitation des installations thermiques, aérauliques et  
électriques**

**LOT 1 : Site Hospitalier Saint Honoré de Saint Martin de Ré  
(P1, P2)**

**Cahier des Clauses Techniques Particulières**

# SOMMAIRE

---

<b>1. Objet du present marché</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte	5
1.2. Généralités	5
1.3. Définition des objectifs	6
<b>2. Consistance des installations à entretenir</b>	<b>7</b>
2.1. Périmètre technique	7
2.2. Connaissance du TITULAIRE	9
2.3. Notion d'installation	9
2.4. Inventaire des installations	9
2.5. Prise en charge des installations	10
2.5.1. Principe général	10
2.5.2. Comptage	10
2.5.3. Modalités de transition	11
2.6. Remise des installations	11
2.7. Modifications réalisées par le maitre d'ouvrage	12
2.8. Modifications réalisées par le TITULAIRE	12
<b>3. Prestations du TITULAIRE</b>	<b>13</b>
3.1. Généralités	13
3.2. P1 : gestion du combustible	13
3.2.1. Fourniture des combustibles et de l'électricité de secours	13
3.2.2. Calcul des consommations	14
3.2.3. Réduction des consommations d'énergie	14
3.3. P2: entretien et maintenance des installations	15
3.3.1. Fréquence de visite	15
3.3.2. Prestations attendues dans le cadre de la conduite	15
3.3.3. Fourniture et consommable au titre du P2	17
3.3.4. Gestion technique centralisée	17
3.3.5. Réglages	18
3.3.6. Petit entretien	18
3.3.7. Analyses, contrôles et relevés	20
3.4. Entretien des locaux	22
<b>4. Conditions techniques d'exécution</b>	<b>22</b>
4.1. Durée de la saison de chauffe	22
4.2. Températures ambiantes contractuelles	22
4.3. Renouvellement d'air	23

4.4.	Eau chaude sanitaire	23
4.5.	Eau de process	24
4.6.	Production de l'électricité de SECOURS	24
5.	<b>Les astreintes</b>	24
6.	<b>Prestations hors forfait</b>	24
7.	<b>Prestation supplémentaire eventuelle</b>	24
8.	<b>Option</b>	24
9.	<b>Reporting</b>	25
9.1.	Traçabilité des interventions et démarches qualités	25
9.2.	Ensemble des documents demandés	25
9.3.	Cahier de chaufferie et cahier technique par local	26
9.4.	Le cahier SANITAIRE	26
9.5.	Réunions TRIMESTRIELLES	26
9.6.	Rapport ANNUEL	27
9.7.	Devoir de conseil	27
10.	<b>Management du contrat</b>	28
10.1.	<b>Moyens humains</b>	28
10.1.1.	Mise à disposition	28
10.1.2.	Compétences requises	28
10.1.3.	Représentant du Titulaire	28
10.1.4.	Conditions d'exécution des prestations	29
10.1.5.	Suivi de l'équipe du titulaire	29
10.1.6.	Formations spécifiques à l'activité	29
10.1.7.	Hygiène et sécurité	29
10.2.	<b>Demande d'intervention</b>	29
10.3.	<b>Contrôle des prestations</b>	30
10.3.1.	Généralités	30
10.3.2.	Mesures de contrôle	30
10.3.3.	Contrôle des températures dans les bâtiments	31
11.	<b>Montant des pénalités</b>	31
11.1.	<b>Retard ou non réalisation d'une prestation</b>	31
11.1.1.	Prestation qualifiée dans le CCTP	31
11.1.2.	Non-respect d'un date d'intervention programmée	32
11.2.	<b>Prestations non conformes</b>	32
11.2.1.	Absence d'alerte	32
11.2.2.	Prestation en excès ou insuffisanTe	32
11.2.3.	Répétition de défaillance sur un équipement	32
11.2.4.	Non-conformité dans les documents	32

11.2.5. Fausse déclaration	33
<b>12. Date de prise d'effet et durée du marché</b>	<b>33</b>
<b>Annexe n°1 : Plan de masse St Honore</b>	<b>34</b>
<b>Annexe n°2 :Listing des installations</b>	<b>34</b>
<b>Annexe n°3 : Répartition des prestations liées au risque légionellose</b>	<b>34</b>
<b>Annexe n°4 : Liste des compteurs</b>	<b>34</b>
<b>Annexe n°5 : Gestion financière du P1</b>	<b>34</b>
<b>Annexe n°6 : Données de consommations</b>	<b>34</b>
<b>Annexe n°7 : Synoptique GTC</b>	<b>34</b>
<b>Annexe N°8 : Procédure PLOMB408_STM</b>	<b>34</b>
<b>Annexe N°9 : Fiche produit chlore</b>	<b>34</b>
<b>Annexe N°10 : Fiche produit filmogene</b>	<b>34</b>
<b>Annexe N°11 :Les astreintes</b>	<b>34</b>
<b>Annexe commune A : Températures contractuelles</b>	<b>34</b>
<b>Annexe commune B : Gammes de maintenance</b>	<b>34</b>

# 1. OBJET DU PRESENT MARCHÉ

## 1.1. CONTEXTE

Ce lot est constitué du Centre hospitalier St Honoré, situé à St Martin de Ré, sur l'île de Ré. Il s'agit d'un établissement de 190 lits ouvert en février 2010. Le marché d'exploitation actuel se termine le 30 septembre 2025.

## 1.2. GÉNÉRALITÉS

Le présent marché concerne :

TYPE DU MARCHÉ	MCI
Fourniture du combustible	OUI
Maintenance & exploitation de la production d'énergie primaire et son réseau de distribution de chaleur en chaufferie et sous-stations	permanente avec astreinte
Maintenance & exploitation des équipements listés en annexe	permanente avec astreinte
Maintenance & exploitation de la production d'ECS (en chaufferie, sous-station), y compris solaire, adoucisseur, ballon, ... suivant listing du matériel	Hebdomadaire
Analyse physico-chimique de l'ECS, du primaire chauffage, du glycol	semestrielle
Maintenance et exploitation du poste HT/BT	OUI
Maintenance de la production d'électricité de secours	OUI
Participation au test mensuel du GE	OUI
Maintenance et exploitation de la GTC, compris un passage annuel du fournisseur de la solution	OUI
Maintenance & exploitation des centrales de traitement d'air (soufflage et extraction si double flux)	OUI
CTA (soufflage et reprise) : Maintenance & exploitation des <b>réseaux</b> aérauliques, bouches comprises	Option n° 1
Achat des filtres aérauliques	Par l'exploitant (compris dans le P2)
Extraction VMC : entretien des caissons d'extraction	OUI
Extraction VMC : nettoyage des bouches et du premier mètre de gaine	Option n° 2
Maintenance et exploitation de la production de froid (climatiseur, groupe eau glacée)	OUI
Transmission mensuelle des compteurs (liste en annexe 4)	OUI
Astreinte technique tous corps d'état	WE

### **1.3. DÉFINITION DES OBJECTIFS**

Le marché de base est un marché de type Marché Comptage avec Intéressement (MCI).

Le terme « MCI » indique que le marché est un marché à comptage, dont le montant afférent à la consommation de combustible est évalué à prix unitaire en fonction de la quantité de chaleur fournie et mesurée par comptage en sortie chaufferie ou sous-station.

Le marché MCI comporte une clause d'intéressement, prévoyant le partage des économies ou des excès de consommation de chaleur, par rapport à une consommation de base définie pour une saison de chauffe moyenne.

Les prestations de P2 (conduite et d'entretien, reporting et devoir de conseil) font l'objet d'un règlement forfaitaire.

Les prestations de fourniture des produits de traitement d'eau seront facturées selon les commandes.

La réalisation de ce marché impose de :

- Garantir la continuité du service de production et de distribution de la chaleur, de froid, d'électricité de secours, de relevage des eaux, de production d'eau chaude sanitaire, de traitement d'air et d'eau;
- Respecter les valeurs contractuelles de service : températures à l'intérieur des locaux, température d'eau chaude sanitaire ; qualité de l'eau (pH, TH)
- Garantir la maintenabilité, la durabilité et les performances de fonctionnement des installations à un niveau optimal,
- Respecter les conditions d'astreinte, les prestations de conduite, de surveillance et entretien courant (P2), pour garantir une gestion maîtrisée, en particulier celles relevant de la technique de l'exploitation.
- Réaliser les prestations en toute transparence et avec un maximum de traçabilité
- Garantir une intervention sur des dépannages techniques tous corps d'état en astreinte.

## 2. CONSISTANCE DES INSTALLATIONS À ENTRETENIR

### 2.1. PÉRIMÈTRE TECHNIQUE

Les installations comprises dans le marché sont les suivantes :

usage	périmètre d'intervention P2
chauffage	depuis la cuve fioul (comprise) jusqu'au traversée de cloison du primaire en chaufferie, y compris les évacuations de fumées (carneaux, tubage, cheminées et autre mode d'évacuation) ; y compris alimentation électrique de chaque organe et les évacuations d'EU.
Réseaux primaire constant	Les réseaux primaires eau chaude dans leur intégralité comprenant tuyauterie, robinetterie, calorifuge ... quelle que soit la localisation et tout ce qui est nécessaire à la fonction sans exclusion.
traitement d'eau	l'intégralité des équipements de traitement d'eau de l'ECS, des cuisines et de la lingerie et des réseaux de chauffage.
ECS	depuis l'arrivée d'eau froide en local technique (compteurs et disconnecteurs inclus) jusqu'aux limites du local technique,  y compris les ballons électriques ou non des différents locaux,  y compris les échangeurs à plaques des différents locaux,  y compris les sondes de température présentes au niveau de la distribution secondaire des différents locaux  y compris les systèmes de régulation
Ventilation/compensation	l'ensemble des installations de traitement d'air et de ventilation se trouvant dans les locaux techniques, combles, terrasse et faux plafond, la distribution et les terminaux y compris les filtres, les registres anti-gel, leur tableau électrique, hors gaines et grilles de soufflage.
froid	depuis les équipements de production (les groupes froids, les condenseurs...) jusqu'aux terminaux  Les réseaux d'eau glacée dans leur intégralité comprenant les réseaux primaires, les échangeurs, les réseaux secondaires de distribution AR jusqu'aux points d'utilisation compris (batteries froides, évaporateur ou échangeur...).  Comprend tous les accessoires nécessaires à la fonction entre autres : tuyauteries, calorifuge, purges, vidange, pompes, échangeurs, robinetterie, batteries froides,

	dispositif de régulation...
Sécurité incendie	extracteurs de désenfumage (moteur, courroie, ...)
équipements électriques	de leur origine jusqu'aux TGBT, y compris la livraison EDF, les productions secours, et l'ensemble des équipements se trouvant dans les postes de transformations.
installations de GTC	L'ensemble des éléments de la GTC : PC, sondes, extensions, concentrateurs, unités locales, logiciels ...  Les reports d'alarme et d'information et leurs liaison jusqu'aux centrales de traitement
surpression d'eau	Ensemble des installations de surpression et tous les équipements nécessaires à la fonction (bâches, GTC...)
relevage des eaux	Ensemble des pompes de relevage (eaux de pluies : 3, eaux usées : 2)
locaux techniques	l'éclairage normal des locaux, ainsi que leur accès, notamment dans les combles
	les dispositifs de surveillance anti-intrusion ou serrures (clé comprises)
	l'alimentation en eau depuis le réseau principal, y compris la vanne d'arrêt
	les alimentations électriques de chaque équipement depuis le ou les disjoncteurs amont, y compris les tableaux électriques de commande ou de régulation
	les ventilations naturelles ou forcées des locaux et équipements liés à la fonction
	les évacuations et traitement d'eau usées jusqu'à l'égout
	les régulations et leurs accessoires déportés, y compris les liaisons
	toutes les liaisons électriques, de plomberie et autres permettant le fonctionnement des organes cités ci-dessus

Les travaux de second œuvre liés à l'entretien des installations à la charge du TITULAIRE, accès et remise en état (rebouchage, plafond et faux plafond, coffrage, scellement, raccord de plâtre, de peinture, travaux électriques) sont à la charge du TITULAIRE.

Les installations suivantes sont exclues totalement du marché :

- les installations de la cuisine (production de froid frigo, les extracteurs, les hottes, ...) sauf les CTA de compensation qui sont au contrat.



Les travaux de génie civil (étanchéité des terrasses et châssis, stabilité des dalles, murs et fondations) sont à la charge du MAITRE D'OUVRAGE, sauf s'il est constaté que la dégradation de la partie concernée est imputable à une faute du TITULAIRE, auquel cas la totalité des frais sera à la charge du TITULAIRE.

## **2.2. CONNAISSANCE DU TITULAIRE**

Le TITULAIRE est réputé avoir une parfaite connaissance :

- De la constitution du site, des bâtiments,
- Des contraintes dues aux activités,
- De la consistance des équipements et installations dont il doit assurer la conduite et l'entretien.

Tous renseignements nécessaires, complétés par les visites des installations, auront dû être obtenus avant la remise des prix. Il est réputé en accepter l'état.

Le TITULAIRE est réputé avoir une parfaite connaissance des règles de sécurité et règlements applicables en matière d'exploitation et de maintenance des équipements et matériels qui lui sont confiés.

Le TITULAIRE ne pourra en conséquence se prévaloir d'aucune difficulté imprévue ou méconnaissance des installations à conduire et à entretenir, ni d'aucune inexactitude ou ambiguïté d'interprétation des annexes jointes au présent dossier.

## **2.3. NOTION D'INSTALLATION**

De façon générale, sauf spécifications contraires, le terme d' « installation » est à prendre dans son sens le plus large, c'est-à-dire qu'il comprend tous les organes et éléments nécessaires à la fonction, même si ceux-ci ne sont pas détaillés dans les annexes.

Partant de ce principe, une chaufferie, un local technique ou voire même, un réseau particulier pris en tant qu'installation, comprend tous les éléments et équipements s'y trouvant, épaisseur des murs comprise.

Le TITULAIRE aura la charge de toutes installations connexes nécessaires à la parfaite exécution du présent marché.

## **2.4. INVENTAIRE DES INSTALLATIONS**

La liste détaillée des matériels et équipements à exploiter et entretenir au titre des présents marchés figure en annexe

La liste des installations est donnée à titre indicatif et peut ne pas être tenue comme exhaustive.

Le Titulaire est réputé avoir vérifié le contenu des documents techniques de ce marché lors de sa réponse.

Il appartiendra au TITULAIRE d'établir un document complet reprenant intégralement le listing matériel durant les 3 premiers mois d'exploitation (document excel suivant modèle du CH)

Chaque année et à chaque avenant, le TITULAIRE est tenu de fournir des listes détaillées du matériel pris en charge (liste excel)

## **2.5. PRISE EN CHARGE DES INSTALLATIONS**

### **2.5.1. PRINCIPE GÉNÉRAL**

Les installations feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire de prise en charge, dans le mois suivant la notification ou la réception dans le cas de nouvelles installations en cours de marché, auquel pourront être annexées les consignes particulières de conduites fournies par le Maître d'œuvre, l'exploitant précédent, le fournisseur du matériel.

Cette démarche de prise en charge sera entreprise pour toute transformation dont l'importance est jugée suffisante par le MAITRE D'OUVRAGE, à condition que cette transformation soit exécutée pendant la durée du marché.

Dans le cas d'installations récentes ou rénovées partiellement, le TITULAIRE est tenu d'assister dans la mesure du possible à la réception des travaux. Dans le cas contraire, le TITULAIRE devra notifier ses observations ou réserves éventuelles au MAITRE D'OUVRAGE dans les meilleurs délais compatibles avec la prise en charge effective de l'exploitation. Dans le cas où le procès-verbal est accepté sans réserve, le TITULAIRE s'interdit alors tout recours ultérieur et prend la responsabilité du bon fonctionnement des installations.

Si le TITULAIRE juge sous sa responsabilité, que l'installation nécessite, avant sa prise en charge, des travaux de remise aux normes au jour de son offre, il lui appartient de présenter, à l'appui de sa soumission, un état détaillé de ces travaux, soit de remise à niveau, soit de mise en conformité.

### **2.5.2. COMPTAGE**

Le TITULAIRE assurera lors de sa prise en charge des installations, les relevés des compteurs mentionnés dans l'annexe 4 « listing des compteurs » : eau, électricité, sous-comptages divers, stock de combustible fioul, compteurs et sous-compteurs de calories et les sous-compteurs d'ECS contradictoirement avec le MAITRE D'OUVRAGE.

Les équipements fonctionnant au fioul et pour lesquels le TITULAIRE doit la prestation de fourniture d'énergie (P1) au titre du contrat devront faire l'objet d'une estimation par jaugeage des stocks de combustible validé par le calcul en fonction des dimensions des cuves.

Ces stocks de combustible seront précisés sur ce procès-verbal.

A l'expiration du marché, le Titulaire devra laisser les mêmes quantités de fioul que celles qu'il avait trouvé à sa prise en charge.

Le TITULAIRE devra notifier sur le procès-verbal de prise en charge toutes les remarques et réserves qui lui semblent opportunes.

### **2.5.3. MODALITÉS DE TRANSITION**

Afin de garantir la continuité de l'exploitation, le TITULAIRE s'oblige entre la date de notification et la date de fin du marché actuel à mettre en œuvre les moyens nécessaires à une préparation convenable à la prise en charge des installations.

Il s'engage, dans les meilleurs délais à compter de la date de notification à :

- Visiter les installations de façon détaillée
- Soumettre au MAITRE D'OUVRAGE un calendrier précis de gestion de la transition
- Indiquer au MAITRE D'OUVRAGE la composition de l'équipe qui se verra confier les opérations de maintenance et de conduite des installations entrant dans le cadre du P2
- Etablir les documents nécessaires à l'établissement du procès-verbal de prise en charge des installations

Le TITULAIRE disposera ensuite d'une période préparatoire d'un mois (à partir du début des prestations) pour mettre en place toutes les procédures d'exploitation et notamment celles relatives à la traçabilité des opérations d'entretien.

## **2.6. REMISE DES INSTALLATIONS**

En fin de marché, le TITULAIRE s'engage à laisser les installations en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement pour une année complète d'exploitation.

Les équipements et matériels mis à disposition du personnel du TITULAIRE pour effectuer les missions qui lui sont confiées, sont placés sous sa responsabilité. En cas de dégradation de ces équipements (moyens de communication, badges, clefs...) faisant suite à une mauvaise utilisation, il est demandé au TITULAIRE d'assumer les frais de réparation ou de remplacement du matériel hors usage.

En général, toute dépense pour remise en état des équipements, des installations ou documents provenant d'un manquement du TITULAIRE aux obligations du présent marché, lui est retenue ou facturée.

Au cours de l'année avant l'expiration du marché, le MAITRE D'OUVRAGE effectuera ou fera effectuer à ses frais un constat contradictoire de l'état de santé et d'entretien des équipements objet du marché. Dans le cas où cette expertise révélerait des états anormaux ou des dysfonctionnements, le MAITRE D'OUVRAGE mettra en demeure le TITULAIRE de remédier sous deux (2) mois aux défauts constatés. Un nouveau constat sera effectué avant l'expiration du marché pour réceptionner les travaux effectués.

Si des réparations sont nécessaires, le paiement des dernières échéances du marché sera différé jusqu'à la réalisation des travaux d'entretien et de remise en état, incombant au TITULAIRE, dans la limite des obligations du présent marché.

Durant les 3 mois précédant l'échéance du contrat d'exploitation, le TITULAIRE sera tenu de laisser le libre accès aux installations, et de fournir tous les renseignements nécessaires à la reprise des prestations par une autre Entreprise.

Le TITULAIRE s'engage, le cas échéant, à initier le personnel du nouveau TITULAIRE chargé des prestations après expiration du présent contrat pendant une durée de trente (30) jours ouvrés. Cette initiation doit en particulier comprendre la communication de tous les plans, documents et instructions reçues, et l'autorisation au personnel du nouveau TITULAIRE d'accéder aux installations et locaux avant expiration du contrat.

A l'expiration du marché, le TITULAIRE est tenu de fournir les documents de suivi à jour comprenant notamment une liste détaillée des installations dans l'ensemble des bâtiments, les carnets de chaufferie et de suivi sanitaire, ...

## **2.7. MODIFICATIONS RÉALISÉES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE**

En cas de modifications techniques envisagées par le MAITRE D'OUVRAGE, il en informera le TITULAIRE avant tout début de réalisation (transmission des documents de définition préalable : APS, devis, etc.). Le TITULAIRE, ayant une obligation de conseil vis-à-vis du MAITRE D'OUVRAGE, devra préciser par écrit dans les dix (10) jours ouvrés soit son accord au projet, soit ses observations et/ou réserves. En l'absence de réponse écrite du TITULAIRE dans le délai imparti, le MAITRE D'OUVRAGE considérera que son accord est entier et acquis sans réserve.

Le TITULAIRE assistera le MAITRE D'OUVRAGE lors de la réception de travaux sur des installations qu'il devra entretenir par la suite.

Le TITULAIRE a toute faculté, tant au cours des travaux qu'au moment de leur réception, de signaler tout point apparaissant comme anomalie dans l'installation, au moyen d'une lettre à l'intention du MAITRE D'OUVRAGE qui reste seul juge de la suite à donner dans le cadre de sa responsabilité.

A l'issue de la réception des travaux, un procès-verbal de prise en charge est dressé contradictoirement. Ce procès-verbal marque l'obligation faite au TITULAIRE d'assurer la maintenance des installations en cause, au même titre que celles qui font l'objet du présent marché.

Le MAITRE D'OUVRAGE tient à se prémunir de toute réclamation financière.

A ce titre, toute modification des équipements sous contrat fera l'objet d'une analyse contradictoire, tant sur le plan de la cohérence technique et l'exploitation, que sur l'incidence financière du contrat.

## **2.8. MODIFICATIONS RÉALISÉES PAR LE TITULAIRE**

Aucune modification technique ne peut être apportée à l'installation par le TITULAIRE sans que le MAITRE D'OUVRAGE l'ait préalablement validé.

Ces modifications font l'objet d'un accord préalable prévoyant, en fin d'exécution du marché, soit la remise en état initial, la cession de la modification réalisée, soit le rachat de la modification par le MAITRE D'OUVRAGE à un prix convenu à l'avance

### **3. PRESTATIONS DU TITULAIRE**

#### **3.1. GÉNÉRALITÉS**

D'une manière générale, le TITULAIRE s'engage à assurer, sous son entière responsabilité, l'organisation, la surveillance, la conduite et l'entretien des installations qui lui sont confiées, de telle sorte que les usagers disposent à tout instant des conditions de sécurité, de confort, d'hygiène et de service propres à un établissement public de santé dans le respect de la réglementation propre à ce type d'établissement.

#### **3.2. P1 : GESTION DU COMBUSTIBLE**

##### **3.2.1. FOURNITURE DES COMBUSTIBLES ET DE L'ÉLECTRICITÉ DE SECOURS**

Au titre du P1, le TITULAIRE devra assurer :

- le chauffage des bâtiments, pendant la période de chauffage convenue par le MAITRE D'OUVRAGE pour chaque bâtiment,
- la préparation de l'eau chaude sanitaire, toute l'année hormis les périodes d'arrêt définies en accord avec le MAITRE D'OUVRAGE,
- la production de l'électricité de secours toute l'année.
- La quantité de chaleur est mesurée aux compteurs installés.
- La quantité d'eau chaude sanitaire consommée est mesurée par plusieurs compteurs d'eau

Le Titulaire s'engage à ce titre à assurer le réglage optimal des installations de façon à obtenir les résultats énoncés dans le présent CCTP. Il s'engage également à assurer la fourniture des combustibles en quantité et qualité convenable nécessaire afin de respecter ses obligations contractuelles et le principe de continuité et de sécurité de l'exploitation

A ce titre et de façon générale, le TITULAIRE devra approvisionner le combustible FOD et maintenir dans les cuves et soutes une réserve minimale de combustible égale à la moitié de la capacité de stockage.

Concernant les installations de secours électrique, le TITULAIRE s'engage à assurer la continuité d'approvisionnement en combustible de façon à assurer la sécurité de l'hôpital avec un stock minimal permanent représentant 2 jours de fonctionnement en plein régime des installations de secours électrique

Il sera fait appel au groupe électrogène de secours dans les cas suivants :

- Absence EDF (mode secours)
- Essai groupe en mode réel (une fois par mois)
- Essai groupe en mode durcit (deux fois par an)

- Fonctionnement sur groupe pour maintenance
- Demande spéciale du Maître d'Ouvrage

### **3.2.2. CALCUL DES CONSOMMATIONS**

#### **CHALEUR et ELECTRICITE DE SECOURS**

Les calculs des consommations d'énergie nécessaires s'effectueront selon les principes suivants :

- Relevés mensuels des index (C1 à C4), en kWh ou m<sup>3</sup>, des sous-compteurs d'énergie et d'ECS défini à l'annexe 4, en fin de mois par le TITULAIRE. Transmission des consommations avant le 15 de chaque mois.
- Calcul de la consommation de chauffage = NC, telle qu'indiquée dans l'annexe 5 du présent lot.

### **3.2.3. RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE**

Le TITULAIRE devra satisfaire à une obligation de résultat de la cible énergétique « NB » et améliorer autant que possible les performances des installations à sa charge en intervenant notamment sur :

- le réglage des équipements de production de chaleur,
- le respect des consignes de température,
- la mise en place des réduits et leur optimisation le cas échéant,
- l'optimisation des réglages des régulateurs,
- l'identification des équipements peu performants.

L'ensemble des économies d'énergie réalisées fera l'objet d'un intéressement, établi en fin d'exercice et défini en annexe 5 :

1. une partie des économies d'énergie sera reversée au TITULAIRE,
2. le solde sera destiné au MAITRE D'OUVRAGE.

Une partie des excès de consommation, au-delà de la cible NB indexée sur la rigueur de référence sera supportée par le TITULAIRE.

Le TITULAIRE aura la charge du remplacement et de la mise en place d'équipements performants garantissant l'optimisation de la cible « NB » fixée au marché de base.

### **3.3. P2: ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES INSTALLATIONS**

Le TITULAIRE s'engage à assurer, par les moyens humains et matériels l'entretien courant, la conduite, la surveillance et le réglage des installations concernées par le marché.

Le TITULAIRE assurera, notamment au cours de visites périodiques, les opérations systématiques d'entretien courant, dont la périodicité minimale est indiquée en annexe commune A 'gammes de maintenance'. Si des contradictions sont présentes entre les éléments mentionnés ci-après et l'annexe, les éléments ci-après prévalent.

#### **3.3.1. FRÉQUENCE DE VISITE**

Le TITULAIRE assure des rondes dans les locaux. Il devra effectuer au minimum une visite **hebdomadaire** dans chaque local technique, afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations. Il devra assurer cette visite et s'organiser en conséquence durant les congés de son personnel. Le CH se réserve le droit de déclencher les pénalités en cas de manquement.

#### **3.3.2. PRESTATIONS ATTENDUES DANS LE CADRE DE LA CONDUITE**

Le TITULAIRE assurera notamment :

- la mise en route et l'arrêt des installations
- la surveillance des installations, le contrôle du niveau de l'eau dans l'installation, la recherche de fuites des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans les chaufferies, sous stations, les sous sols, les vide sanitaires, les caniveaux et les réseaux enterrés,
- la vérification de l'état de fonctionnement des appareils,
- la manœuvre au minimum semestrielle de l'ensemble des vannes, y compris les vannes d'accès difficile, sous sols, vide sanitaires, chambres de vannes sur les réseaux en caniveaux ou enterrés, combles etc...,
- la permutation régulière des pompes,
- la surveillance de la corrosion ou de l'entartrage des réseaux avec la vérification au minimum une fois par an des manchettes,
- l'analyse du primaire chauffage, de l'eau glacée et du glycol et les actions correctives
- la qualité physico-chimique de l'ensemble des installations de production et de distribution de l'ECS,
- la surveillance hebdomadaire des températures d'ECS et des productions
- L'entretien, le contrôle et le réglage des matériels de traitement d'eau existants et le nettoyage des bacs à réactifs,
- la vérification des pompes doseuses / adoucisseurs,

- le contrôle du bon fonctionnement des systèmes de régulation et de sécurité et des alarmes et leurs reports,
- assurer de façon permanente le réglage aux valeurs optimales des installations dont la maintenance lui est confiée afin d'assurer une ECS à 60°C et une température conforme des locaux (cf annexe commune A)
- de relever mensuellement l'ensemble des compteurs identifiés en annexe 4 et leur transmission avant le 15 du mois sous format excel.
- De nettoyer annuellement l'ensemble des CTA, de vaporiser un produit biocide dans les bacs de condensats, de nettoyer les bouches de soufflage et VMC ainsi que du premier mètre des conduits,
- d'une manière générale, l'ensemble des opérations de conduite et de surveillance nécessaire au parfait fonctionnement des installations, suivant les gammes de maintenance fournies en annexe.
- d'une manière générale, l'ensemble des opérations de conduite et de surveillance nécessaire à la réglementation ICPE.

Nota :

En ce qui concerne l'eau chaude sanitaire, le service technique du Maître d'ouvrage assure le suivi des températures hebdomadaire aux points de puisage.

Le TITULAIRE assurera l'assistance au MAITRE D'OUVRAGE dans le cadre de travaux ou d'interventions réalisés par ce dernier et qui impactent directement ou indirectement les installations techniques du marché.

Il mettra à disposition du MAITRE D'OUVRAGE le personnel nécessaire pour consignation et éventuellement suivi de la réalisation de l'opération et de la remise en service à l'issue.

Nota : nettoyage des bouches de soufflage et d'extraction et du premier mètre des conduits : Les grilles/ bouches seront démontées et trempées dans un produit bactéricide.

Le nettoyage du premier mètre sera fait par aspiration au moyen d'un aspirateur avec filtration absolue HEPA.

L'intervention sera organiser locaux vides. Si cela n'est pas possible, le protocole de sécurité sera mis en place lors de la présence des résidents, patients ou personnel hospitalier (isolement du chantier par bâche, linge humide au sol);

Aucun résidu, déchet ne sera présent en fin d'intervention.

La pose d'une étiquette de couleur indiquant le passage est comprise dans la prestation.



### **3.3.3. FOURNITURE ET CONSOMMABLE AU TITRE DU P2**

Le TITULAIRE assurera la fourniture des matières fongibles, ainsi que la fourniture du petit matériel nécessaire à l'entretien courant des installations :

- ❑ huile et graisse des paliers et presse étoupes,
- ❑ huile des doigts de gants,
- ❑ chiffons, produits d'entretien,
- ❑ gicleurs, électrodes,
- ❑ fusibles basse tension,
- ❑ ampoules,
- ❑ joints, tés de réglage, boulonneries, peinture,
- ❑ la fourniture des jeux de filtre, suivant les prescriptions et les fréquences fixées par le MAITRE D'OUVRAGE
- ❑ ...

Le TITULAIRE assurera l'ensemble de la fourniture des produits nécessaires au traitement de l'eau des installations de chauffage et d'ECS dans le cadre du forfait P2. Il assurera également la fourniture des produits nécessaires aux nettoyages, désinfections et détartrages divers des équipements dont il a la charge.

Les fiches de données de sécurité de chacun des produits seront fournies au MAITRE D'OUVRAGE.

*Sont considérés comme étant intégrés au P2, en plus des éléments mentionnés ci-dessus, la fourniture et le remplacement, de l'ensemble des pièces d'un prix inférieur à 200€HT, indexés sur les variations du poste P2.*

*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 vannes d'équilibrage, des robinetteries de radiateurs, etc ...,*

### **3.3.4. GESTION TECHNIQUE CENTRALISÉE**

Le TITULAIRE doit l'exploitation, l'entretien, la maintenance et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour tous les équipements de la GTC.

L'exploitation comprend la prise en compte des informations et leurs redirections éventuelles, les essais des alarmes, le changement des intitulés, la mise à jour des synoptiques, de la liste des points et alarmes, des tableaux, des consignes, des logiciels et toutes autres données nécessaires au fonctionnement parfait et intégral de la GTC.

Le titulaire prévoira dans son offre :

- la mise à jour des réglages, des schémataques, des libellés
- La maintenance globale du système.
- La mise en place et l'optimisation des réduits.

- la vérification annuelle de 100% des points de contrôle et d'alerte du système GTC avec remise d'un PV détaillé par alarme.
- 1 passage du fabricant Johnson Control.

L'entretien et la maintenance concernent l'ensemble des composants de la GTC (hormis le réseau informatique) : PC de supervision, PC déporté, concentrateur, unités locales, alimentation et connexions divers, les logiciels, les capteurs inclus au présent marché (ne sont pas concernés les capteurs propres aux applications de l'hôpital et détachables des installations à charge du Titulaire).

Lors de projets d'extension ou de modification du bâtiment ou d'installations techniques (que les installations soient incluses ou non dans le marché), le Titulaire devra l'assistance à maîtrise d'ouvrage qui comprend l'aide à la définition, la participation aux réunions de mise au point, la validation des points retenus avec le Maître d'ouvrage et l'entreprise tiers, le contrôle de l'entreprise via le constructeur de la GTC, la participation aux essais et à la mise en service.

Le titulaire prend en charge un passage annuel de Johnson Control. La date de ce passage sera arrêtée d'un commun accord avec le service technique local pour garantir leur disponibilité.

Cette intervention aura pour but de vérifier le bon fonctionnement du système, création/modification de point, ...

### **3.3.5. RÉGLAGES**

Le TITULAIRE assurera notamment :

- Les réglages garantissant les meilleurs rendements de production, de distribution ou d'échange des divers matériels,
- les réglages et programmations des différents régulateurs, thermostats et programmeurs, propres à optimiser le fonctionnement des installations et à réduire les consommations, dans le respect des conditions ambiantes demandées,
- le maintien permanent de l'équilibre thermo-hydraulique des installations,
- l'optimisation des réglages de combustion en période de chauffe,
- la vérification et le réglage des organes de sécurité (soupapes, thermostats, pressostats, etc...)
- l'optimisation des productions au travers des PAC ou des installations solaires pour minimiser les consommations de gaz dès que les conditions le permettent.

### **3.3.6. PETIT ENTRETIEN**

Le TITULAIRE assurera notamment :

- La réalisation des chasses périodiques sur les chaudières, ballons, clarificateurs, pots à boues et collecteurs en points bas des installations, et des purges en points hauts, en chaufferies et / ou sous station, en colonnes montantes,

- la réalisation des purges nécessaires à la mise en route des installations, et à leur maintien en bon état de fonctionnement, et notamment la purge des ballons d'ECS hebdomadairement (dans le cadre de la lutte contre la prolifération des légionnelles)
- le graissage périodique des pièces mécaniques,
- l'entretien des armoires électriques des chaufferies et des sous stations, comprenant notamment :
  - Le resserrage des connexions électriques,
  - Le nettoyage des armoires, le maintien en état des repérages.
  - Le contrôle des liaisons équipotentielles.
  - le remplacement des relais défectueux ou bruyants.
  - Le remplacement des voyants défectueux.
  - La remise en peinture anticorrosion si nécessaire,
- la remise en état des armoires électriques, suite aux éventuelles observations formulées par un organisme de contrôle au cours d'une visite périodique du Bureau de Contrôle,
- Il assurera le nettoyage trimestriel des bacs, siphons et pare gouttelettes, la désinfection de ces éléments par pulvérisation de produits bactéricides. Ces dispositions s'appliquent aux centrales de traitement d'air, aux ventilo-convecteurs
- la réalisation des opérations de détartrage obligatoires sur les chaudières, les échangeurs secondaires et les ballons, réserves, réservoirs, appareils de traitement d'air, bête de disconnection
- les opérations de ramonage des générateurs et de leurs circuits de fumées, y compris les conduits de cheminée d'accès difficile et carnaux (1 fois par an),
- l'entretien et le remplacement si nécessaire des boîtes à clefs des portes et voies d'accès, et la remise des passes correspondants au MAITRE D'OUVRAGE,
- l'entretien des bacs et des pompes de relevage des locaux confiés en exploitation au TITULAIRE,
- Le rinçage nettoyage de toutes les filtrations en protection des dispositifs sensibles : PAC, filtration avant comptage, etc ...
- la réfection de l'ensemble des raccords fuyants sur l'ensemble des réseaux pris en charge
- En cas de réalisation de choc thermique. Le TITULAIRE devra assurer sa présence pour garantir la température des réseaux ECS (70°C aux points de puisage)
- Le TITULAIRE assurera le bon fonctionnement des installations et leur maintenance en vue de respecter les dispositions de la Circulaire DHOS/E4/DGS/SD7A n° 2005-417

du 9 septembre 2005 relative au guide technique sur l'eau dans les établissements de santé.

- Le TITULAIRE procédera au remplacement des éléments filtrants des centrales de traitements d'air, des ventilateurs d'extraction, des armoires de climatisation, des ventilo-convecteurs selon la périodicité suivante : Remplacement des filtres G4 tous les trimestres et les F7 tous les semestres.
- le TITULAIRE sera responsable du bon fonctionnement des installations de traitement d'eau existantes, et devra à ce titre réaliser toutes les opérations de contrôle de fonctionnement et de réglage, notamment le nettoyage des systèmes magnétiques, les reprises de fuite d'air sur le réseau

Nota : Sont considérées intégrées au P2 :

1. les reprises des calorifuges visibles nécessitant une remise en état ponctuelle,
2. les reprises de peinture antirouille ponctuelles de réseaux et des matériels suite à des corrosions localisées selon les couleurs conventionnelles.

### **3.3.7. ANALYSES, CONTRÔLES ET RELEVÉS**

Le TITULAIRE assurera notamment :

- La réalisation des contrôles de combustion chaque trimestre durant la saison de chauffe, compris les réglages afférant pour maintenir les rendements réglementaires
- les mesures de températures, de contrôle systématique ou sur réclamations
- les mesures de rendement de chaque générateur, CO<sub>2</sub>, O<sub>2</sub> et températures fumées, pression en pied de cheminée,
- les mesures de contrôle de pollution, opacité fumées, poussières, CO,
- Le contrôle annuel de la détection de gaz en chaufferie
- le contrôle du bon fonctionnement de l'ensemble des comptages soit qui lui ont été confiés au titre du présent contrat, dont les indications sont utilisées pour l'intéressement, à savoir :
  1. Compteurs de calories (sous-compteurs installés compris)
  2. Compteurs d'eau des productions d'eau chaude sanitaire
  3. Compteurs d'appoint d'eau
  4. Compteurs électriques
  5. Compteur de Fioul livrés

Le TITULAIRE fera réaliser à ses frais et avant chaque début de saison un contrôle des compteurs servant à la facturation des prestations entrant dans le cadre du P1, par un organisme de contrôle technique agréé de son choix.

Le MAITRE D'OUVRAGE dispose de la faculté de demander au TITULAIRE le remplacement du contrôleur technique agréé.

- le contrôle et la réparation si nécessaire des presses étoupes des pompes et de la robinetterie,
- l'entretien réglementaire et le contrôle annuel des disconnecteurs hydrauliques des installations avec production d'un certificat de visite et contrôle,
- Vérification de la conformité des réservoirs sous pressions situés en chaufferie ou en local GE
- la vérification du bon fonctionnement des organes de coupure hydraulique, des vannes de régulation, vannes de cascade, régulateurs, thermostats, pressostats, aquastats, ...
- la vérification de la conformité des cuves à fioul tous les 5 ans (à programmer en 2028)
- la vérification des cellules HT (boucles + transfo + postes de livraison + groupe électrogène) tous les 2 ans – Niveau de maintenance exigée : 4 (certification d'habilitation à fournir) (à programmer en 2026)
- la vérification des disjoncteurs généraux 1 fois par an
- les essais réels de groupes électrogènes 1 fois par mois
- les essais durcis des groupes électrogènes 2 fois par an
- Le contrôle du bon fonctionnement des alarmes une fois par an avec remise d'un PV détaillé
- la fourniture au MAITRE D'OUVRAGE les analyses semestrielles suivantes par un laboratoire agréé :
  - de l'eau des réseaux d'eau de chauffage
  - du fluide du groupe d'eau glacée
  - du glycol du réseau solaire

Ces analyses devront faire apparaître les caractéristiques adaptées pour les différents réseaux (par exemple : Ph, TH, TA, TAC, Fe++, etc...)

- Réalisation des analyses physico chimique à faire tous les semestres une fois pour l'eau froide et pour chacune des productions ECS (départ et retour), y compris analyse des résultats et actions correctives.
- la surveillance sanitaire de l'installation pour la sécurité des personnes, et notamment une attention particulière sera apportée au risque légionnelle sur l'ECS. A ce titre, le TITULAIRE sera responsable de la surveillance sanitaire des installations, en particulier :
  - valeurs de consigne des températures d'échanges, de stockage, de bouclage

- traitement global des réseaux,

Les analyses d'eau et l'entretien aux points de puisage seront réalisés par le MAITRE D'OUVRAGE.

La répartition des prestations liées à la légionnelle est indiquée en annexe 3 du présent lot.

### **3.4. ENTRETIEN DES LOCAUX**

Le TITULAIRE assurera le nettoyage des locaux techniques abritant les matériels couverts par le présent contrat, ainsi que de leurs annexes éventuelles (couloirs d'accès, cours anglaises, sanitaires, ...)

## **4. CONDITIONS TECHNIQUES D'EXÉCUTION**

### **4.1. DURÉE DE LA SAISON DE CHAUFFE**

La demande de l'hôpital étant permanente tout au long de l'année, la saison de chauffage est fixée :

Du 1er juillet au 30 juin de chaque année

Au cours de cette période, le TITULAIRE doit être en mesure de mettre en service ou à l'arrêt les installations de chauffage dans un délai de 12h suivant la demande de l'établissement.

Toutefois, Le TITULAIRE tiendra le MAITRE D'OUVRAGE informé de l'évolution de la température extérieure et des températures intérieures, en lui recommandant des arrêts et des mises en route programmés au mieux en fonction de l'évolution de ces températures.

De plus, il est précisé que Le TITULAIRE disposera, au-delà de ces **12 heures**, d'une période de mise en température de **12 heures**.

La mise en route des installations au titre du début de la période de chauffe effective fera l'objet d'une décision transmise au TITULAIRE. La fin de la période de chauffe répond au même protocole.

### **4.2. TEMPÉRATURES AMBIANTES CONTRACTUELLES**

Le titulaire a l'obligation de paramétrer les équipements afin de mettre en place les réduits et de les optimiser dans le cadre de son exploitation.

Le TITULAIRE devra assurer le chauffage des locaux aux températures définies à l'annexe commune A tant que la température extérieure ne sera pas inférieure à -7°C. En deçà de cette température, le TITULAIRE s'engage à assurer le meilleur niveau de chauffage compatible avec la puissance des installations et la sécurité de fonctionnement

Le TITULAIRE pourra proposer, dans le cadre d'une meilleure maîtrise de l'énergie, toutes sujétions sur ces paramètres et notamment l'amélioration des paramètres de régulation existants (horloge, courbe de chauffe, ralenti, mise hors gel ...) en fonction des caractéristiques des bâtiments, de leur occupation, des exigences hospitalières; ou leur remplacement par des équipements plus performants.

Le TITULAIRE et le MAITRE D'OUVRAGE pourront convenir ensemble de modifier les températures intérieures garanties.

La mise en route, l'arrêt du chauffage et autres installations, les niveaux de réduits, sont décidés par le MAITRE D'OUVRAGE sur proposition du TITULAIRE. Les locaux dont l'utilisation le permet, c'est-à-dire les locaux totalement inoccupés, pourront avoir une température de nuit inférieure.

Dans ce cas, le NB sera modifié par avenant. Le NB pourra être revu à la hausse ou à la baisse sur les bases définies en annexe 5 'Gestion Financière du P1'.

Le TITULAIRE devra fournir au MAITRE d'OUVRAGE, sur la demande de celui-ci, une fiche répertoriant, par locaux techniques, les circuits régulés et les différents régimes correspondants (courbes et consignes de régulation, sondes de vent, réglages des températures de consigne par zones, réduits, ...).

### **4.3. RENOUVELLEMENT D'AIR**

Le TITULAIRE devra faire en sorte de respecter les taux de renouvellement d'air imposés à la construction : voir spécifications techniques d'origine et DOE des différents projets successifs, sauf en période de réduit et de surventilation.

### **4.4. EAU CHAUDE SANITAIRE**

Le service est assuré en continue toute l'année.

Selon les réseaux la température est de :

- 60°C  $\pm$  2°C aux points de puisage pour l'EHPAD
- 65°C  $\pm$  2°C aux points de puisage pour les cuisines et buanderie

Ces températures pourront être modifiées à la suite d'une demande du Maître d'ouvrage par mail.

Le  $\Delta t$  entre le départ et le retour accepté est de 5°C

Le TITULAIRE s'engage à maintenir :

- la dureté en sortie d'adoucisseur (après vanne de mélange) à TH10  $\pm$  1
- La teneur en phosphate dans l'ECS inférieure à 5mg/l.

Le TITULAIRE s'engage à respecter la réglementation pour la qualité de l'eau

## **4.5. EAU DE PROCESS**

La dureté pour l'eau de process doit être maintenue :

- à TH  $4 \pm 1$  pour la cuisine
- à TH  $7 \pm 1$  pour la buanderie

## **4.6. PRODUCTION DE L'ÉLECTRICITÉ DE SECOURS**

A ce titre, le TITULAIRE s'engage à assurer une surveillance et un entretien très strict des installations de production de l'électricité de substitution, étant donné qu'elles sont censées secourir l'établissement en cas de panne EDF qui peut intervenir à tout moment.

Après chaque essai, il indiquera sur le cahier de traçabilité le volume de fioul restant en cuve et l'index électrique.

## **5. LES ASTREINTES**

Se reporter à l'annexe 11 qui détaille à la fois l'astreinte liée aux équipements sous contrat et l'astreinte tous corps d'état.

## **6. PRESTATIONS HORS FORFAIT**

Les prestations non incluses dans le forfait pourront être mises en consultation par le MAITRE D'OUVRAGE, ou confiées au TITULAIRE.

Ces prestations feront l'objet de devis détaillés, établis sur la base des prix de main d'œuvre et des coefficients de majoration sur fournitures et sous-traitance figurant à l'acte d'engagement.

Le délai de remise des devis est de 7 jours. Ils seront soumis à l'accord préalable du MAITRE D'OUVRAGE et devront faire l'objet d'une commande écrite.

Le TITULAIRE est toutefois autorisé, en cas d'urgence, à prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires à la mise en sécurité des installations, des biens et des personnes.

## **7. PRESTATION SUPPLEMENTAIRE EVENTUELLE**

La Prestation Supplémentaire Eventuelle concerne les astreintes Tous Corps d'Etat décrit en annexe 11.

## **8. OPTION**

Option n° 1 : CTA (soufflage et reprise) : Maintenance & exploitation des réseaux aérauliques, bouches comprises.



## 9. REPORTING

### 9.1. TRAÇABILITÉ DES INTERVENTIONS ET DÉMARCHES QUALITÉS

Dans le cadre de la démarche qualité initiée par le MAITRE D'OUVRAGE, le TITULAIRE devra pouvoir justifier à tout moment de la bonne réalisation de ses prestations. Pour ceci, outre les exigences qui lui sont propres, il se conformera aux exigences de traçabilité et d'évaluation demandées par le MAITRE D'OUVRAGE.

Le TITULAIRE s'engage à tenir à jour et à communiquer sur demande les registres ou états émarginés précisant les dates, heures, lieux des interventions réalisées dans le cadre des prestations de conduite, la surveillance, le réglage et le petit entretien des installations

### 9.2. ENSEMBLE DES DOCUMENTS DEMANDÉS

La traçabilité des opérations de maintenance effectuées par le titulaire reposera sur les documents suivants :

Document	Localisation
Registre de sécurité (document CH)	Auprès du technicien référent
Cahier de chaufferie	En chaufferie.
Carnet sanitaire	En chaufferie et sous-station médecine sur un cahier spécifique suivant procédure PLOMB 408A6.
Cahier technique des sous-stations (CVC, poste électrique, ...)	Un cahier unique dans chaque local technique, y compris ceux situés dans les combles.  Toutes les interventions sur les équipements se trouvant dans ce local y seront notées.
Cahier de suivi du GE	En chaufferie, sur un cahier spécifique.
Tableau de suivi des consommations	Fichier Excel + Mail
Planning de maintenance	Mail
Rapport annuel d'exploitation et ensemble des PVs	Dématérialisé et transmis avant le 30 septembre
Compte rendu de réunion	Fichier Word + Mail

Ces documents doivent être à tout moment consultables : ils seront collectés annuellement par le Maître d'ouvrage qui en est propriétaire.

Le TITULAIRE proposera des documents à la notification. Les documents définitifs devront être opérationnels sur les sites un mois après la date de notification du marché, avec l'accord du MAITRE D'OUVRAGE.

Au travers de ces documents, le Maître d'ouvrage entend pouvoir vérifier la bonne exécution du marché, mais aussi justifier de la traçabilité des opérations de maintenance, dans le cas d'une démarche qualité qui lui est propre.

Les principes de bases de chaque document sont :

- Décrire les opérations de maintenance réalisées ou à réaliser
- Parvenir en fin d'opération à des installations en bon état de fonctionnement
- Désigner l'intervenant (nom et signature du technicien)
- Conserver trace de ces interventions pour le centre hospitalier

### **9.3. CAHIER DE CHAUFFERIE ET CAHIER TECHNIQUE PAR LOCAL**

Le TITULAIRE tient à jour le livret de chaufferie conformément aux dispositions réglementaires et les met de façon permanente à disposition du MAITRE D'OUVRAGE. On y retrouvera :

- toutes les opérations de maintenance préventive et curative en détail
- pour la chaufferie, les tickets de vérification des combustions et toutes les vérifications réglementaires dans le cadre des ICPE.
- le nom de la personne signalant l'anomalie avec la date
- les modifications apportées
- l'émargement du technicien

### **9.4. LE CAHIER SANITAIRE**

Le carnet sanitaire est un classeur constitué la collection hebdomadaire de la fiche de suivi PLOMB 408A6 et de la fiche PLOMB x08K.

On retrouvera également dans ce classeur les synoptiques des productions.

### **9.5. RÉUNIONS TRIMESTRIELLES**

Tout au long du contrat, le MAITRE D'OUVRAGE organisera les réunions trimestrielles.

Lors de ces réunions, il sera procédé à un bilan de la maintenance réalisée (curative et préventive), à la programmation des travaux, au bilan financier, aux propositions d'amélioration, ...

Le bilan des consommations par rapport aux objectifs sera également détaillé par le titulaire.

De plus, le TITULAIRE devra se rendre disponible pour chaque convocation du MAITRE D'OUVRAGE lors des travaux de rénovation ou lors de dysfonctionnements des installations.

Les comptes rendus seront rédigés par le MAITRE D'OUVRAGE.

## **9.6. RAPPORT ANNUEL**

Le titulaire présentera **courant septembre** le bilan complet de l'année de chauffe écoulée.

Ce rapport annuel reprendra une synthèse des consommations, des vérifications réglementaires avec leur PV, des maintenances préventives et curatives réalisées et les propositions d'amélioration.

Ce rapport ne doit pas être une simple succession de chiffres, mais un véritable outil avec les tendances et une analyse claire.

Les propositions de réduction des consommations y figureront également.

## **9.7. DEVOIR DE CONSEIL**

Le TITULAIRE sera également tenu d'assurer au MAITRE D'OUVRAGE une assistance permanente et un conseil, notamment en ce qui concerne les évolutions de l'environnement réglementaire, technique, administratif et financier, associées à l'exploitation des installations.

Le TITULAIRE informera le MAITRE D'OUVRAGE des éventuels problèmes qu'il peut rencontrer.

Le TITULAIRE joue un rôle de conseil pour faire bénéficier le MAITRE D'OUVRAGE des meilleures conditions financières. Il proposera au MAITRE D'OUVRAGE un calendrier échelonné pour l'arrêt et la mise en route du chauffage en fonction de l'utilisation des locaux. S'il se rend compte d'une sous-utilisation de certains locaux, il proposera des régimes de fonctionnement différent.

Le TITULAIRE conseillera le MAITRE D'OUVRAGE pour toutes les applications concernant les économies d'énergie et/ou les techniques nouvelles.

En cas d'absence de traitement d'eau, ou en cas de doutes sur l'efficacité d'un traitement existant d'origine, ou en cas de modification de la composition de l'eau de Ville, il appartiendra au TITULAIRE d'attirer l'attention du MAITRE D'OUVRAGE sur les risques encourus par l'installation et les réseaux, et de proposer toute solution conservatoire ou curative qui lui paraîtra nécessaire.

## **10. MANAGEMENT DU CONTRAT**

### **10.1. MOYENS HUMAINS**

#### **10.1.1. MISE À DISPOSITION**

Le TITULAIRE, dont la responsabilité est permanente, mettra à disposition, le personnel nécessaire à la direction, la conduite, la surveillance, les contrôles et l'entretien de l'ensemble des installations et locaux concernés par le présent marché.

Il en est de même pour tous les dépannages concernant les installations du marché.

En cas de maladie, accident ou congés, le TITULAIRE s'engage à remplacer le personnel manquant avant de garantir le passage hebdomadaire.

#### **10.1.2. COMPÉTENCES REQUISES**

Le personnel du TITULAIRE devra présenter les qualités et compétences requises, tant en terme de technicité que de capacité relationnelle, faute de quoi le MAITRE D'OUVRAGE pourra exiger son remplacement sans avoir à justifier sa demande.

Le personnel qui assure la conduite et surveillance des installations doit avoir les compétences techniques pour assurer les prestations définies dans ce CCTP. Il doit pouvoir établir les premiers éléments de diagnostic et faire intervenir les agents qualifiés indispensables non présents sur le site. Il a une parfaite connaissance des locaux et des installations et doit être capable de se rendre à tout moment et dans des délais brefs où une intervention s'avère nécessaire.

Les techniciens intervenant sur l'établissement devront impérativement avoir reçu une formation aux installations spécifiques du site, générateurs, brûleurs, régulateurs et automates, hydraulique, CVC, climatisation, aéraulique, électricité BT, .... Ils devront tous avoir les habilitations électriques pour pouvoir intervenir sur l'électricité. Par ailleurs ils auront tous suivi une sensibilisation amiante.

La justification de cette qualification devra être présentée à la demande du MAITRE D'OUVRAGE, qui pourra exiger le remplacement de ce personnel au cas où sa formation ou sa connaissance des installations se révélerait insuffisante, ou au cas où ce personnel ne se conformerait pas à ses consignes.

#### **10.1.3. REPRÉSENTANT DU TITULAIRE**

Le TITULAIRE désignera :

- un responsable chargé de le représenter pour la conduite des travaux et les interventions de dépannage, interlocuteur unique du MAITRE D'OUVRAGE pour les conditions techniques d'exécution du marché ;
- un adjoint au responsable de marché.

#### **10.1.4. CONDITIONS D'EXÉCUTION DES PRESTATIONS**

Le personnel du TITULAIRE, ainsi que ses sous-traitants éventuels, devra se conformer strictement au règlement intérieur des bâtiments ou aux consignes d'hygiène et de sécurité, notamment en ce qui concerne les conditions d'accès aux différents locaux, les relations avec le personnel de l'établissement.

Le MAITRE D'OUVRAGE pourra exiger sans explications détaillées le remplacement de tout personnel qui ne serait pas conforme à ses exigences.

#### **10.1.5. SUIVI DE L'ÉQUIPE DU TITULAIRE**

Le TITULAIRE mettra en place les moyens techniques permettant au MAITRE D'OUVRAGE de savoir quels sont les techniciens présents en temps réel sur site et quelle est la programmation prévue.

Le TITULAIRE s'engage à fournir aux services techniques du MAITRE D'OUVRAGE un planning nominatif détaillé des personnels affectés aux missions entrant dans le cadre du marché.

#### **10.1.6. FORMATIONS SPÉCIFIQUES À L'ACTIVITÉ**

Le Maître d'ouvrage pourra être amené à organiser des formations spécifiques aux activités du site (sécurité incendie, plan d'urgence...).

Le TITULAIRE devra être présent et participera financièrement à ces formations.

#### **10.1.7. HYGIÈNE ET SÉCURITÉ**

Un plan de prévention sera annuellement établi entre les titulaires et le Groupement Hospitalier.

Le titulaire mettra également en œuvre tous les moyens pour assurer la sécurité de son personnel, celle du personnel de l'établissement et celle des résidents, patients et soignants.

### **10.2. DEMANDE D'INTERVENTION**

Si le TITULAIRE est amené à réaliser des travaux pouvant engendrer des risques pour le bon fonctionnement du site (coupures électriques, de froid, de chauffage, d'EF ou d'ECS, ...) il devra en faire la demande auprès de la Direction responsable de site qui la validera ou non.

La demande est à établir à l'initiative du TITULAIRE au moins 7 jours avant l'échéance de l'événement, même si la demande initiale émane du MAITRE D'OUVRAGE. Le TITULAIRE ne pourra pas commencer ces travaux s'il n'y est pas autorisé.

### **10.3. CONTRÔLE DES PRESTATIONS**

#### **10.3.1. GÉNÉRALITÉS**

Le MAITRE D'OUVRAGE se réserve la possibilité de faire ou faire réaliser de façon contradictoire ou non des opérations de vérification portant en particulier sur :

- la bonne exécution des tâches définies au marché,
- les paramètres de fonctionnement des installations.

Le MAITRE D'OUVRAGE pourra se faire assister pour toutes les opérations et contrôles relatifs au marché par la personne de son choix.

Le TITULAIRE s'engage à toujours prêter son concours pour que la mission de contrôle puisse s'accomplir dans les meilleures conditions.

Le TITULAIRE doit prévenir, en temps utile, le MAITRE D'OUVRAGE de toutes les opérations auxquelles ce dernier a déclaré vouloir assister ; à défaut, le MAITRE D'OUVRAGE pourra soit les faire recommencer, soit refuser les prestations soumises à ces opérations, en dehors de son contrôle.

Le MAITRE D'OUVRAGE doit être avisé immédiatement de tous événements de nature à modifier le déroulement prévu des opérations.

Au cours de l'exécution des prestations, le MAITRE D'OUVRAGE signale au TITULAIRE tout élément de la prestation qui n'est pas satisfaisant.

L'exercice de la surveillance laisse entière la responsabilité du TITULAIRE et ne limite pas le droit du MAITRE D'OUVRAGE de refuser les prestations reconnues défectueuses au moment de la vérification.

A l'issue des opérations de vérification qualitative, le MAITRE D'OUVRAGE prend une décision d'admission, d'ajournement, de réfaction ou de rejet.

#### **10.3.2. MESURES DE CONTRÔLE**

Le MAITRE D'OUVRAGE se réserve le droit en cas de doutes sur le bon fonctionnement d'une installation, ou le respect des normes antipollution, de procéder ou faire procéder à des mesures de contrôle, après en avoir averti le TITULAIRE par une convocation sous un délai de 48 heures maximum.

Ces mesures, que le TITULAIRE soit présent ou absent, ne sauraient dégager ce dernier de sa responsabilité, qui demeure pleine et entière.

Si ces essais et mesures faisaient apparaître un défaut de conduite et d'entretien des installations, d'une part les frais engagés pour ces essais seront à la charge du TITULAIRE et d'autre part il sera fait application des pénalités et des clauses coercitives prévues au C.C.A.P (mise en demeure et résiliation).

### **10.3.3. CONTRÔLE DES TEMPÉRATURES DANS LES BÂTIMENTS**

Le contrôle des températures sera fait par le Maître d'ouvrage. En cas de dérives il en informera le Titulaire.

## **11. MONTANT DES PÉNALITÉS**

### **11.1. RETARD OU NON RÉALISATION D'UNE PRESTATION**

#### **11.1.1. PRESTATION QUALIFIÉE DANS LE CCTP**

Toute prestation qualifiée d'une fréquence ou d'un délai dans le CCTP ou les gammes de maintenance pourra donner lieu à pénalité si ces derniers ne sont pas respectés.

Le montant de la pénalité sera de :

- 50€ / h
- 100€ / jour
- 500€ / mois
- 1000€ / an (au 31/09 de l'année suivante, toute prestation annuelle non effectuée sera pénalisée de ce montant)

Cette pénalité pourra s'appliquer ainsi pour :

- Le retard des prestations par rapport aux gammes de maintenance préventive,
- Le retard ou la non réalisation des prestations obligatoires,
- Le dépassement des délais de dépannage,
- La non transmission d'information dans le formalisme demandé au ou le retard de transmission,
- La non tenue de réunion,
- ...

Exemples d'application :

- Non réalisation du contrôle d'un disconnecteur demandé annuellement : 1000€
- Non tenu de la réunion trimestrielle : 500€
- Absence de passage pendant une semaine : 1800€ (24H x 50€ + 6jours x 100€)

Nota : les exigences citées dans les exemples ci-dessus sont utilisées seulement afin de clarifier l'application des pénalités mais en cas de divergence avec les fréquences ou délais indiqués dans le CCTP, celles dans le CCTP prévalent.

L'absence ou la rédaction incomplète des carnets de suivi correspond à une non-conformité dans les documents (cf chapitre 9.2.4)

### **11.1.2. NON-RESPECT D'UN DATE D'INTERVENTION PROGRAMMÉE**

Le non-respect des dates des interventions programmées (non-respect non signalé 48 heures à l'avance) implique une pénalité de 100 € (cent euros) par jour de retard, jusqu'à la date de l'intervention.

Ceci comprend notamment les interventions dans le cadre du GER et les remises en état définitive suite à des pannes.

## **11.2. PRESTATIONS NON CONFORMES**

### **11.2.1. ABSENCE D'ALERTE**

Toute installation fonctionnant en mode dégradé n'ayant pas été signalée formellement au MAITRE D'OUVRAGE au préalable fera l'objet d'une pénalité de 1000€ par détection.

### **11.2.2. PRESTATION EN EXCES OU INSUFFISANTE**

Le TITULAIRE est soumis à l'application de pénalité dans le cas où les paramètres diffèrent de ceux contractuels définis dans le CCTP au-delà des tolérances fixées.

Les écarts sont sanctionnés par le paiement d'une pénalité journalière égale à 100€ jusqu'à ce que les paramètres respectent le CCTP.

La non-conformité sera signalée au TITULAIRE par écrit. La pénalité s'appliquera dès l'information transmise et jusqu'au respect des paramètres contractuels.

Cette pénalité pourra s'appliquer sur les températures (ambiante et eau chaude sanitaire), les débits de ventilation, ...

### **11.2.3. RÉPÉTITION DE DÉFAILLANCE SUR UN ÉQUIPEMENT**

A partir de la deuxième défaillance constatée sur un même équipement dans les deux (2) mois qui suivent une intervention de maintenance préventive ou corrective, si une explication au préalable n'a pas été fournie au MAITRE D'OUVRAGE justifiant cela, une pénalité de 500 € (cinq cents euros) est appliquée pour chaque nouvelle défaillance qui suivra.

### **11.2.4. NON-CONFORMITÉ DANS LES DOCUMENTS**

Toute détection de non-conformité dans les documents (documents sur site mentionnant RAS, documents inexacts ou incomplet remis suite aux travaux, erreur dans les relevés de compteurs, inventaire inexact...) entraîne pour chaque document une pénalité de 100 €HT (cent euros) par document et par détection de la non-conformité.



#### **11.2.5. FAUSSE DÉCLARATION**

Toute fausse déclaration (livret de chaufferie rempli d'avance, ...) fera l'objet d'une pénalité de 1000€ par détection.

## **12. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU MARCHE**

La date de commencement d'exécution des prestations est fixée au : 01/10/2025

Le prestataire devra s'organiser entre la date de notification et la date de début d'exécution des prestations afin d'être opérationnel à cette dernière (chapitre 2.5 prise en charge du CCTP)

Le marché de base est conclu pour une période de 3 ans, renouvelable 2 fois 1 an par tacite reconduction.

Il pourra être dénoncé de plein droit par le Maître d'ouvrage au minimum deux mois avant la date anniversaire par lettre recommandée avec AR.

**ANNEXE N° 1 : PLAN DE MASSE ST HONORE**

**ANNEXE N° 2 : LISTING DES INSTALLATIONS**

**ANNEXE N° 3 : RÉPARTITION DES PRESTATIONS LIÉES AU RISQUE  
LÉGIONELLOSE**

**ANNEXE N° 4 : LISTE DES COMPTEURS**

**ANNEXE N° 5 : GESTION FINANCIERE DU P1**

**ANNEXE N° 6 : DONNÉES DE CONSOMMATIONS**

**ANNEXE N° 7 : SYNOPTIQUE GTC**

**ANNEXE N° 8 : PROCÉDURE PLOMB408\_STM**

**ANNEXE N° 9 : FICHE PRODUIT CHLORE**

**ANNEXE N° 10 : FICHE PRODUIT FILMOGENE**

**ANNEXE N° 11 : LES ASTREINTES**

**ANNEXE COMMUNE A : TEMPERATURES CONTRACTUELLES**

**ANNEXE COMMUNE B : GAMMES DE MAINTENANCE**

**Date, cachet et signature du Candidat précédé de la mention « lu et accepté sans réserve »**