



MARCHE DE TRAVAUX

ACCORD CADRE A BONS DE COMMANDE POUR TRAVAUX DE REPARATIONS, D'ENTRETIEN ET DE MISE AUX NORMES DU PATRIMOINE DE L'EPF D'OCCITANIE

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Procédure :

Marché à procédure adaptée soumis aux dispositions des articles L2123.1 1°, R2123-4, R2123-5, du code de la commande publique

Références : M2025-28

Article 1 – Objet du marché – Dispositions générales - Intervenants	3
Article 2 – Lieux d'intervention.....	4
Article 3 – Description des prestations.....	4
3.1 Généralités.....	4
3.3 Obligations du titulaire.....	6
Article 4 – Organisation du travail.....	6
4.1 Généralités.....	6
4.2 Interventions.....	7
4.2.1 Interventions courantes	7
4.2.2 Interventions importantes	7
4.2.3 Interventions de dépannage d'urgences, week-end et jours fériés	7
4.2.4 Interventions en présence d'amiante	8
4.3. Effectifs	8
4.4 Tenue	8
4.5. Matériel	8
4.6 Fournitures	9
Article 5 – Réception des travaux et réunions	9
5.1 Contrôle par le pouvoir adjudicateur.....	9
5.2 Réunions et compte-rendu.....	9

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES - INTERVENANTS

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, établissement public à caractère industriel et commercial de l'État, a été créé par décret du 2 juillet 2008, modifié par décrets du 29 décembre 2014, du 05 mai 2017, 30 mars 2020 et 17 mars 2025. Il est habilité à intervenir sur les 13 départements de la région Occitanie (à l'exception des périmètres des trois EPF locaux du Tarn, Montauban et Toulouse).

Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPF a compétence pour procéder à toutes les acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Ces missions peuvent être réalisées par l'EPF soit pour son compte ou celui de l'État et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions foncières passées avec eux. En application de l'article L. 321-1 précité, l'EPF doit mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces stratégies doivent contribuer :

- à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des objectifs définis par les programmes locaux de l'habitat ;
- au développement économique au titre du rayonnement régional dans le cadre notamment de la requalification des secteurs d'activités existants et de la reconversion de friches industrielles ;
- et, à titre subsidiaire, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels et à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec les organismes compétents.

Ces objectifs sont repris par le programme pluriannuel d'interventions (PPI) 2024-2028 approuvé par le conseil d'administration de l'EPF, et répartis en 3 axes définis comme suit :

- Axe 1 : « Produire et réhabiliter des logements répondant aux besoins des territoires » : au moins 70% des moyens financiers de l'EPF sont consacrés à cet objectif dont 85% minimum attachés au renouvellement urbain, recyclage foncier ou densification des dents creuses ;
- Axe 2 : « Conforter l'attractivité de la région et de ses territoires » : au moins 20% des moyens financiers de l'EPF sont consacrés à cet objectif dont 85% consacrés aux opérations de restructuration de zones économiques existantes ou bien de recyclage de fonciers dédiés à d'autres usages
- Axe 3 : « Contribuer à la résilience des territoires, à la prévention des risques et à la préservation de l'environnement » : au plus 10% des moyens financiers de l'EPF sont consacrés à cet objectif.

La mission première de l'EPF est une mission d'acquisition et de portage foncier des biens (nus ou bâtis) nécessaires à la mise en œuvre du projet porté par la collectivité. Les biens peuvent être portés par l'EPF pendant plusieurs années (et jusqu'à 13 ans, voire 20 ans dans certains cas) puis sont cédés à la collectivité ou son opérateur au prix de revient et sans frais d'intervention. L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec les collectivités et établissements publics porteur d'un projet d'aménagement.

La convention foncière constitue donc la base juridique de l'intervention de l'EPF et l'entrée première en matière de suivi puisqu'elle détermine :

- un périmètre donné avec l'ensemble des comptes de propriété concernés
- une durée de portage
- une enveloppe financière dont il faut suivre la consommation en engagement et en dépense
- un partenaire garantie de rachat à qui il faut rendre des comptes annuellement

L'EPF acquiert, porte, gère et enfin cède des biens de natures diverses :

- biens bâtis tels que des friches, des maisons individuelles, des lots de copropriété, des immeubles entiers, des locaux commerciaux, des locaux d'activités industrielles ou commerciales ;
- terrains non bâtis en secteur naturels, péri-urbains et urbains.

Ces biens peuvent être libres ou occupés (baux d'habitation, commerciaux, professionnels, baux dérogatoires ou conventions d'occupation précaires), en bon ou mauvais état, à démolir, avec des travaux de mise en sécurité et/ou de confortement à prévoir.

Le présent Cahier des clauses techniques particulières (C.C.T.P) fixe les conditions particulières d'exécution des travaux d'entretiens courant, y compris les travaux de réparation, de rénovation ou de mises en conformité sur l'ensemble du patrimoine de l'établissement public foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie) et du patrimoine, le cas échéant, géré par des mandataires pour le compte de l'EPF d'Occitanie.

Les travaux font l'objet de commande par ordre de service, établie d'après le bordereau de prix unitaires (BPU). Les travaux sont exécutés pour le compte de l'EPF d'Occitanie.

ARTICLE 2 – LIEUX D'INTERVENTION

Les prestations sont divisées en 50 lots répartis sur 5 zones géographiques :

- Départements Gers / Hautes-Pyrénées / Haute-Garonne
- Départements Lot / Tarn-et-Garonne / Tarn
- Départements Lozère / Gard
- Départements Ariège / Aude / Pyrénées-Orientales
- Départements Aveyron / Hérault

Les prestations pourront être réalisées dans des biens peuvent être libres ou occupés (baux d'habitation, commerciaux, professionnels, baux dérogatoires ou conventions d'occupation précaires), en bon ou mauvais état.

La liste du patrimoine concerné est non limitative (patrimoine ajouté ou supprimé, acquisition, ventes, démolitions, etc.). Elle sera susceptible d'évolution dans le temps.

Les conditions d'exécution particulières s'appliquent aux lots tels que décrits au C.C.A.P.

ARTICLE 3 – DESCRIPTION DES PRESTATIONS

3.1 Généralités

Il est prévu pour chaque zone géographique, un lot par corps d'état.

Liste des corps d'état :

- Plomberie – Sanitaire – Chauffage
- Menuiseries bois et intérieures - Menuiseries aluminium, acier, PVC
- Peinture – Sols souples
- Maçonnerie – Carrelage – Faïence- Plâtrerie – Isolation
- Électricité
- Serrurerie – Métallerie
- Toiture traditionnelle - Étanchéité

Le présent marché a pour objectif d'assurer la maintenance (corrective et préventive), la mise en conformité, la réparation, la rénovation des ensembles immobilier du patrimoine de l'EPF d'Occitanie. Les travaux projetés consisteront essentiellement à :

- Assurer et maintenir en bon état l'arrivée et la distribution des fluides ;

- Assurer et maintenir en bon état l'évacuation des rejets liquides et gazeux ;
- Assurer et maintenir la protection des personnes par rapport aux installations techniques et électriques ;
- Adapter les installations techniques et électrique aux normes en vigueur et à paraître ;
- Assurer et maintenir en bon état de fonctionnement les installations de chauffage des locaux afin d'assurer les températures requises ;
- Assurer et maintenir en bon état les installations ou équipements concourant à l'hygiène et la salubrité des locataires ;
- Assurer et maintenir en bon état les installations ou équipements de réseaux divers ;
- Assurer et maintenir en bon état les menuiseries en PVC, en alu et en bois intérieures et extérieures ;
- Assurer le renouvellement, l'embellissement des revêtements de sol et vitreries ;
- Assurer le renouvellement, l'embellissement des peintures et teintures intérieures et des ravalements extérieurs ;
- Diagnostiquer et rechercher les dysfonctionnements des installations ou équipements techniques ;
- Adapter les serrureries, métalleries et menuiseries extérieurs sur sollicitation ;

Le titulaire s'oblige, au titre du présent marché, à réaliser les prestations décrites dans le présent CCTP, nonobstant les éventuelles prestations supplémentaires telles que définies aux articles 1.9, 3.2.2, 5.6 et 9 du C.C.A.P. De fait, cette liste ne saurait être considérée par le titulaire comme exhaustive.

Conformément à l'article 9 du CCAG Travaux, les prix sont réputés comprendre toutes les dépenses résultant de l'exécution des travaux et prestations, y compris les frais généraux, impôts et taxes. A ce titre, les prix devront tenir compte de toutes les sujétions d'exécution des travaux et prestations qui sont normalement prévisibles et notamment, de tous les travaux préparatoires, de l'ensemble des pièces et de toutes les sujétions nécessaires au parfait achèvement de chacune des interventions y compris l'utilisation de toutes sortes de véhicules et d'engin de chantier (camion lourd ,tractopelle, engin de levage ou de transport...), de la démolition des ouvrages, revêtements et équipements non conservés, de leur chargement pour évacuation, du transport jusqu'à la décharge, du chargement et de l'évacuation des terres excédentaires issues des terrassements, décapages, tranchées, fouilles, excavations.

A ce titre, sont inclus :

- Les frais de livraison ;
- La manutention à pied d'œuvre, quel que soit le nombre d'étages ;
- Les travaux en hauteur, y compris les équipements temporaires nécessaires à la sécurité du personnel intervenant et des occupants des logements ;
- L'amenée des fournitures et matériaux sur les lieux des travaux quel que soit le nombre d'étages ;
- Les charges sociales et diverses, les frais généraux ;
- Le déplacement et la protection du mobilier dans les logements occupés ;
- La sortie et l'enlèvement des gravats et matériaux ;
- Le nettoyage du chantier à chaque départ du titulaire ;
- La dépose et l'évacuation quotidienne des anciens matériels ;
- Toute sujétion de pose et de mise en œuvre pour la réalisation des travaux commandés ;
- L'ensemble des dispositions qui s'imposent pour respecter les lois et décrets en vigueur relatifs à l'intégration de la sécurité et à l'organisation en matière de sécurité et de protection santé
- La fourniture et pose de clôture de chantier ;
- La mise en place de la signalisation réglementaire temporaire ;
- Les démarches administratives auprès des collectivités et/ou des concessionnaires d'énergie.

La qualité des matériaux utilisées sera conforme aux normes françaises et européennes en vigueur et ne pourra être de qualité inférieure à ceux remplacés, les cas échéant.

3.3 Obligations du titulaire

Le titulaire, en qualité de professionnel, fera son affaire du présent CCTP. Il ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une quelconque omission dans l'énumération des prestations demandées.

Le titulaire s'oblige à respecter les textes, documents techniques unifiés (DTU) et norme en vigueur et, en qualité de professionnel, se doit d'avoir un devoir de conseil de l'EPF, pour les prestations décrites au présent CCTP.

Préalablement à la remise de son offre, le titulaire est réputé avoir appréhendé les contraintes afférentes au présent marché et apprécié les difficultés liées à l'exécution des prestations.

Le titulaire devra indiquer, dans un paragraphe particulier de son offre, ses observations ou réserves sur le présent marché. En l'absence de réserve, il ne pourra faire état de suppléments pour réaliser ses prestations.

Le titulaire s'engage à fournir à l'EPF d'Occitanie les fiches techniques des produits et les fiches Acermi de tous les matériaux mis en œuvre ainsi que tous les documents nécessaires à l'obtention des certificats d'économie d'énergie (attestation du professionnel...) sur simple demande du pouvoir adjudicateur.

ARTICLE 4 – ORGANISATION DU TRAVAIL

4.1 Généralités

Les éventuels documents et demandes d'information que le titulaire pourrait transmettre aux locataires devront, au préalable, être validés par l'EPF d'Occitanie.

L'attention du titulaire est attirée sur le fait que les interventions auront lieu en site occupé (logements des locataires ou parties communes des immeubles collectifs) ou, avant relocation, dans des logements vides. Il ne pourra se prévaloir de difficulté d'accès aux logements dans l'exécution de ses prestations et devra prévoir le personnel suffisant pour déplacer, le cas échéant, le mobilier, assurer sa protection et permettre le libre accès extérieur au logement, l'ensemble de ces coûts étant inclus dans les prix unitaires. Il devra également prendre toute disposition pour limiter les perturbations lors de son intervention (respect du planning, sécurité des personnes, maintien des accès aux immeubles et logements...). De plus, à l'issue de son intervention, il devra s'assurer de laisser un chantier propre à chaque départ. Après exécution de ses travaux, le titulaire devra le nettoyage des ouvrages, l'enlèvement des divers gravats, l'enlèvement des bâches et protections ayant servi à protéger le mobilier ou le chantier.

De la même façon, le titulaire sera tenu de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour n'occasionner aucun dégât sur les lieux d'intervention. Il devra prendre toutes dispositions utiles pour ne pas endommager pendant la durée des prestations les différents biens appartenant au maître d'ouvrage ou aux tiers. Il sera, en particulier, responsable des suites pouvant résulter d'éventuelles négligences. Il sera tenu de réparer ou de rembourser tout dommage causé lors de ses travaux et pour lequel sa responsabilité aura été prouvée.

Le titulaire s'inscrira ainsi dans une démarche de qualité de service auprès des locataires de l'EPF d'Occitanie notamment sur les prises de rendez-vous, le respect de ceux-ci, le respect des délais inscrits sur le bon de travaux, la qualité des interventions... A ce titre, des reconnaissances préalables peuvent être réalisées.

Tout locataire absent lors d'un rendez-vous pris par le titulaire, sera avisé, par l'entreprise avec un imprimé glissé dans sa boîte à lettres, du passage de son technicien afin de convenir d'un second rendez-vous. Il fera clairement apparaître la possibilité offerte au locataire de fixer un nouveau rendez-vous par simple appel téléphonique, dans un délai maximal de 15 jours suivant l'information. Sur les sites disposant d'un gardien, ce dernier sera informé immédiatement de l'absence du

locataire, sur les autres sites, le responsable d'unité de gestion (RUG) en charge du dossier sera informé par l'entreprise.

En cas de nouvelle absence, le locataire sera réputé "définitivement absent". L'entreprise retournera alors à l'EPF le bon de travaux correspondant, les services de l'EPF statuant alors sur la suite à réserver à ces travaux (prise de rendez-vous par l'EPF d'Occitanie, abandon des travaux...).

Une autre procédure pourra être mise en place en accord avec le maître d'ouvrage sur proposition du titulaire dans le respect du respect du délai d'intervention. Cette proposition devra apparaître clairement dans l'offre et plus particulièrement dans le mémoire technique demandé dans le cadre de cet appel d'offre.

Les travaux précisés dans le bordereau des prix unitaires joint seront conformes aux textes de lois, normes, documents techniques unifiés (DTU) spécifiques à chaque corps de métier, en vigueur à la date de signature du marché et concernant les ouvrages décrits dans le marché tout lots confondus. Cette liste ne doit en aucun cas être considérée comme exhaustive et limitative, étant entendu que seront applicable les règlements en vigueur un mois avant la remise de l'offre.

4.2 Interventions

4.2.1 Interventions courantes

L'EPF d'Occitanie transmettra au titulaire les bons de travaux le concernant. Le titulaire est tenu de tenir informer le pouvoir adjudicateur des éventuelles difficultés de planification des interventions qu'il pourrait rencontrer.

Le titulaire devra fournir à l'EPF ou son représentant une ligne téléphonique permettant de le joindre sur la plage horaire :

- Du lundi au vendredi de 08h00 à 18h00

Le titulaire se chargera de prendre rendez-vous dans un délai de 48 heures à réception du bons de travaux auprès des locataires concernés, le cas échéant, pour planifier les interventions courantes. Elles pourront être réalisées tous les jours sauf les dimanches et jours fériés dans la limite des plages horaires suivantes :

- Du lundi au vendredi de 08h00 à 18h00

Si des travaux supplémentaires ou différents de ceux commandés sont à réaliser, ils ne pourront être entrepris qu'après validation du pouvoir adjudicateur en application des articles 1.9, 3.2.2 et 5.6 du C.C.A.P.

4.2.2 Interventions importantes

Les interventions importantes (remplacement d'appareils de production d'eau chaude, absence de chauffage en hiver, etc) devront pouvoir être assurés sur la plage horaire suivante :

- Du lundi au samedi de 08h00 à 18h00

L'entrepreneur devra pouvoir fournir le matériel et les fournitures nécessaires à ces interventions de façon qu'elles soient réalisées dans des délais acceptables spécifiés sur les bons de travaux.

Le délai d'intervention dans le cas d'une intervention importante est fixé à 24 heures maximum à réception du bon de travaux émis par le pouvoir adjudicateur.

Si des travaux supplémentaires ou différents de ceux commandés sont à réaliser, ils ne pourront être entrepris qu'après validation du pouvoir adjudicateur en application des articles 1.9, 3.2.2 et 5.6 du C.C.A.P.

4.2.3 Interventions de dépannage d'urgences, week-end et jours fériés

Les titulaires des corps d'état suivants devront disposer d'un système d'astreinte, pour les samedis, dimanches et jours fériés pour les interventions de dépannages d'urgence (sécurité immédiate des personnes en jeu, fuite de gaz, sinistre, fuites importantes ou pouvant être dangereuse, risque de contact direct à l'électricité, maintien de l'électricité dans un bâtiment, risque de chute d'objet, tenue de garde-corps et balcons, bris de vitre, etc) :

- Plomberie – sanitaire – chauffage
- Electricité
- Serrurerie – Métallerie

L'intervention devrait se faire le jour-même de la demande du pouvoir adjudicateur entre 08h00 et 20h00.

A ce titre, le titulaire du lot fournira au pouvoir adjudicateur un numéro de téléphone joignable tous les jours entre 08h00 et 20h00.

A la fin de son intervention, le titulaire informera systématiquement le pouvoir adjudicateur ou son représentant de son intervention et transmettra le premier jour ouvrable suivant un rapport d'intervention comprenant, le cas échéant, un bulletin de visite cosigné par le locataire. Un bon de travaux de régularisation lui sera adressé dans les 48 heures ouvrables suivants l'intervention.

4.2.4 Interventions en présence d'amiante

Le prix des interventions en présence d'amiante intègre les frais d'intervention générés par la présence de matériaux amiantés, à savoir :

- les équipements de protections individuelles ;
- les moyens de protections collectives ;
- le traitement des déchets liés à l'intervention en filière spécialisée ;
- les formations des opérateurs de chantier et de l'encadrement de chantier ;
- le contrôle des modes opératoires (chantier test).

Le titulaire devra établir un mode opératoire pour chaque processus mis en œuvre en sous-section 4 dans le cadre du marché conformément au décret n° 2012-639 du 4 mai 2012 et en fonction des résultats de l'évaluation initiale des risques prévue à la sous-section 2 du décret du 4 mai 2012. L'évaluation des risques doit conduire au choix de procédés et de méthodes de travail propres à réduire l'ensemble des risques, en maîtrisant en particulier les émissions de fibres. Elle doit aussi permettre la définition des mesures de protection collective et individuelle les mieux adaptées à la protection des travailleurs intervenants, mais les personnes à proximité de l'intervention.

4.3. Effectifs

La compétence du personnel sera adaptée afin d'assurer l'efficacité optimale du travail demandé et de ne pas interférer avec le bon fonctionnement des équipements et des installations.

Il appartient au titulaire de maintenir en toutes circonstances, pendant la période estivale ainsi que pendant les périodes de congés, un effectif approprié. Cet effectif devra être suffisant afin d'assurer les prestations selon les demandes du pouvoir adjudicateur, notamment pour la remise en état des logements en vue de leur relocation et pour les dépannages définis comme « urgents ».

4.4 Tenue

L'ensemble du personnel intervenant sera équipé de vêtements de travail appropriés, corrects et sécuritaires. Il devra disposer de moyens permettant d'identifier facilement son appartenance à l'entreprise titulaire.

4.5. Matériel

Tous les matériels ou moyens nécessaires à la bonne exécution des prestations devront correspondre aux normes de la sécurité du travail en vigueur. Le titulaire les utilise sous sa propre responsabilité et devra répondre de tout dommage matériel ou corporel provenant de leur usage. Le matériel utilisé devra être agréé et muni, le cas échéant, des dispositifs prévus par la loi.

4.6 Fournitures

Tous les produits utilisés devront être conformes à la législation et normes en vigueur. Le nom des produits utilisés ainsi que leur fiche de donnée de sécurité devront être communiqués, pour validation, au pouvoir adjudicateur ou son représentant qui se réserve le droit d'interdire certains produits du fait de leur classification.

Les produits nécessaires à l'exécution des prestations seront fournis par le titulaire, le titulaire devant toutes fournitures utiles à la bonne exécution des travaux qui lui sont confiés. Il les utilise sous sa propre responsabilité et devra répondre de tout dommage provenant de leur usage.

Le titulaire devra pouvoir disposer d'un stock de produits (ou de délai d'approvisionnement) permettant de répondre dans des délais acceptables, aux demandes du pouvoir adjudicateur.

Toute anomalie ou non-respect de la qualité ou de la quantité pourra être la cause, après mise en demeure, de la résiliation du contrat sans préavis ou dommage quelconque pour l'Entreprise intervenante.

ARTICLE 5 – RECEPTION DES TRAVAUX ET REUNIONS

Dès la fin de l'intervention, le prestataire signifiera par mail la fin des travaux à l'émetteur notifié sur le bon de travaux avec une photo ou un rapport d'intervention ainsi que tout document nécessaire au pouvoir adjudicateur (notamment certificat de garantie, conformité qualigaz, mode d'emploi, etc).

La facturation des travaux exécutés ne pourra être enclenchée qu'après la vérification des travaux ou après l'écoulement d'un délai de 8 jours tels que prévu à l'article 8.3 du C.C.A.P.

5.1 Contrôle par le pouvoir adjudicateur

Le titulaire ou son représentant sera tenu de prendre toutes dispositions en vue de permettre au pouvoir adjudicateur d'exercer utilement et à tout moment son contrôle. Ce dernier pourra à tout moment arrêter, tout ou en partie, les travaux en cours si leur exécution ne lui paraît pas conforme aux stipulations des clauses du marché.

Le titulaire doit signaler par écrit à la personne publique tous les incidents survenus dans l'exécution de son contrat.

Dans l'éventualité d'une non-conformité (non-satisfaction à une exigence spécifiée) constatée par les agents de l'EPF d'Occitanie, l'Entreprise sera mise en demeure de refaire intervenir son équipe sous 24 heures afin de réparer le préjudice et ce, sans revalorisation quelconque de l'entente tarifaire initiale.

Si cette mise en demeure reste sans effet, la résiliation du contrat pourra être effectuée sans préavis ni paiement de dommage quelconque pour l'Entreprise intervenante.

5.2 Réunions et compte-rendu

Préalablement au lancement des marchés, le pouvoir adjudicateur organisera une réunion avec le titulaire du marché afin de présenter et de rappeler les objectifs des marchés mais également de

transmettre toute information qu'il jugera utile au lancement.

En cours d'année, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'organiser une ou plusieurs réunions avec le titulaire du marché afin d'évaluer le fonctionnement du marché, tant au niveau des prestations réalisées qu'au niveau du fonctionnement avec les services de l'EPF d'Occitanie. Ces réunions pourront être l'occasion d'aborder des problèmes qui auraient pu survenir en cours d'exécution du marché.