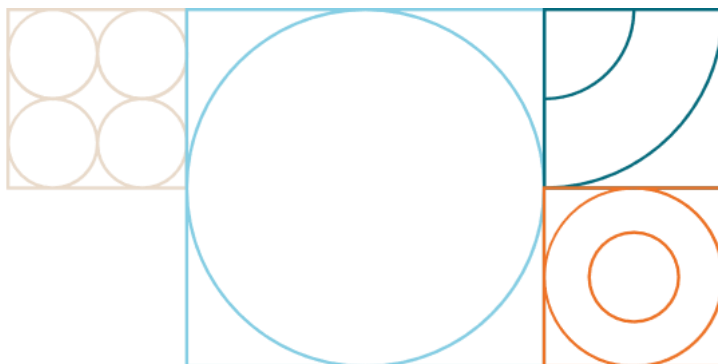


CCP

Cahier de clauses particulières

**Mission d'Assistance à Maîtrise
d'Ouvrage pour le renouvellement
du marché de maintenance des
installations de CVC.**

Numéro de procédure : UR427-26-04



16, rue Contades – 67300 SCHILTIGHEIM

Tél. : 03 88 18 52 62/03 68 00 40 57

Courriel : pam.irene@urssaf.fr

Adresse postale : URSSAF HD - TSA 99999 – 67945 STRASBOURG CEDEX 9

SOMMAIRE

ARTICLE 1ER - CHAMP D'APPLICATION – DISPOSITIONS GENERALES	3
1. Objet du marché	3
1.1 Forme du marché - Exécution du marché	3
1.2 Décomposition en tranches et lots	3
1.3 Représentation du titulaire	3
1.4 Audits et expertises	4
ARTICLE 2 – PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE	4
ARTICLE 3 – CONFIDENTIALITE	4
ARTICLE 4 – DELAIS DU MARCHE, D'EXECUTION OU DE LIVRAISON	5
4.1 Délai du marché	5
4.2 Prolongation des délais	5
ARTICLE 5 - PRIX DES PRESTATIONS	5
5.1 Caractéristiques des prix	5
5.2 Modalités de variation des prix	5
ARTICLE 6 – PRECISIONS SUR LES MODALITES DE REGLEMENT	6
6.1 Garantie financière	6
6.2 Avance	6
6.3 Contenu de la demande de paiement	6
6.4 Délai de paiement	6
ARTICLE 7 - PENALITES	7
ARTICLE 8 – CONDITION D'EXECUTION DES PRESTATIONS	8
ARTICLE 9 – VERIFICATIONS ET ADMISSION	8
9.1 Opérations de vérification	8
9.2 Admission, ajournement, réfaction et rejet	8
ARTICLE 10 – UTILISATION DES RESULTATS ET DROIT DE PROPRIETE INDUSTRIELLE ET INTELLECTUELLE	8
ARTICLE 11 – PROTECTION DES DONNEES	8
ARTICLE 12 – ASSURANCES	9
ARTICLE 13 – RESILIATION	9
ARTICLE 14 – DIFFERENDS ET LITIGES	10
ARTICLE 15 – CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES	10
15.1 Présentation de l'Urssaf Alsace Site du Bas-Rhin	10
15.2 Recensement des installations	12
15.3 Définition des prestations	12
ARTICLE 16 - LISTE RECAPITULATIVE DES DEROGATIONS AU CCAG	18

ARTICLE 1ER - CHAMP D'APPLICATION – DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du marché

Le siège de l'Urssaf Alsace s'établit dans un ensemble immobilier totalisant **5 840 m²** de SHON. Le bâtiment se développe sur sept étages sur rez-de-chaussée, structurant ainsi un espace de travail de **4 996 m²** de SUB. Cette configuration architecturale permet une répartition sectorisée des services.

Afin de poursuivre son objectif d'amélioration du fonctionnement et de ses équipements techniques CVC, l'Urssaf Alsace souhaite se faire assister dans l'élaboration, la mise en place et le suivi de ses contrats de maintenance, pour assurer une disponibilité opérationnelle maximale des équipements, tout en maîtrisant les coûts d'exploitation.

A cet effet, l'Urssaf Alsace recourt à une prestation d'assistance externe de type assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Cette prestation comprend une assistance technique, juridique et financière pour la rédaction des pièces du marchés, la mise en œuvre de la procédure, l'assistance pour le choix de l'opérateur attributaire du marché de maintenance CVC, la signature du contrat et le suivi de la bonne exécution du marché.

Lieu d'exécution :

Urssaf Alsace
16 rue Contades
67300 Schiltigheim

Le présent C.C.P. a pour objet de fixer le cadre, la nature des prestations que le titulaire s'engage à fournir, leurs prix, leurs conditions de commande, de livraison, d'admission et de paiement et, d'une façon plus générale, l'ensemble des modalités afférentes à l'exécution des prestations ainsi définies.

1.1 Forme du marché - Exécution du marché

Le présent marché est un marché à prix forfaitaire passé en procédure adaptée conformément aux dispositions L2123-1 et R2123-1 et suivants du code de la commande publique.

1.2 Décomposition en tranches et lots

Lot unique.

1.3 Représentation du titulaire

Dès la notification du marché, le titulaire désigne une ou plusieurs personnes physiques, habilitées à le représenter auprès du Pouvoir Adjudicateur, pour les besoins de l'exécution du marché.

Ce ou ces représentants sont réputés disposer des pouvoirs suffisants pour prendre, dès notification de leur nom au Pouvoir Adjudicateur dans les délais requis ou impartis par le marché, les décisions nécessaires engageant le titulaire.

1.4 Audits et expertises

L'Urssaf se réserve le droit de diligenter, à tout moment et à ses frais exclusifs, toute mission d'audit, d'inspection ou d'expertise technique (notamment des diagnostics de performance ou des vérifications de conformité CVC) qu'elle jugera nécessaire à la bonne exécution du marché. Ces interventions revêtiront un caractère non invasif afin de ne pas perturber l'exploitation normale des installations.

Le titulaire s'engage à apporter son entière collaboration aux auditeurs ou experts mandatés. Cette obligation inclut notamment :

- L'accès aux documents techniques, rapports d'entretien et historiques de consommation,
- La participation aux entretiens de restitution et la réponse aux questionnaires techniques.

Le temps consacré par le titulaire à ces opérations de contrôle est réputé inclus dans son forfait global de rémunération. En conséquence, aucune indemnité ni complément de prix ne pourra être réclamé à l'Urssaf au titre de cette mobilisation.

ARTICLE 2 – PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE

En cas de contradiction entre les stipulations des pièces contractuelles du marché, elles prévalent dans l'ordre de priorité suivant :

- L'acte d'engagement et ses éventuelles annexes financières ;
- Le cahier des clauses particulières (CCP) ou tout autre document qui en tient lieu et ses éventuelles annexes ;
- Le présent cahier des clauses administratives générales (CCAG) ;
- L'offre technique du titulaire ;
- Les actes spéciaux de sous-traitance et leurs éventuels actes modificatifs, postérieurs à la notification du marché.

Le titulaire s'engage à respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de notification du marché, ainsi que celles qui deviendraient applicables au cours de son exécution.

ARTICLE 3 – CONFIDENTIALITE

Le titulaire est astreint à une obligation de confidentialité absolue et au secret professionnel pour l'ensemble des missions qui lui sont confiées. À ce titre, il s'interdit de communiquer à des tiers, sans autorisation préalable, expresse et écrite du pouvoir adjudicateur, tout document ou information dont il aurait eu connaissance au titre ou à l'occasion de l'exécution du présent marché.

ARTICLE 4 – DELAIS DU MARCHE, D'EXECUTION OU DE LIVRAISON

4.1 Délai du marché

Le Délai d'exécution du marché se décompose en deux parties.

- Phase 1 : Assistance au renouvellement du contrat de maintenance : le délai de cette phase sera précisé par le candidat dans l'Acte d'engagement. Il ne devra toutefois pas dépasser 3 mois.

- Phase 2 : Assistance au suivi d'exploitation du contrat de maintenance : le délai démarrera à la notification des marchés d'entretien de chauffage et climatisation pour une durée de 12 mois.

Il pourra être renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions, pour une durée de douze (12) mois, renouvelable trois (3) fois, dans la limite de 48 mois.

Il peut être mis fin au marché, sans indemnité, chaque année, à la date anniversaire de sa notification, à charge pour la partie qui en prendra l'initiative d'en informer l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard quatre (4) mois avant la date anniversaire de ladite notification.

Un planning d'exécution de la phase 1 sera présenté par le candidat dans son offre.

4.2 Prolongation des délais

Une prolongation des délais peut être accordée sur décision du Pouvoir Adjudicateur dans les conditions de l'article 13.3 du CCAG – PI 2021.

ARTICLE 5 - PRIX DES PRESTATIONS

5.1 Caractéristiques des prix

Les prestations faisant l'objet du marché seront réglées par application d'un prix global et forfaitaire selon les stipulations de l'acte d'engagement.

5.2 Modalités de variation des prix

Les prix du marché sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois précédent la remise offres. Ce mois est appelé mois « zéro ».

Les prix sont révisés annuellement à la date d'anniversaire du contrat par application d'un coefficient C_n donné par la formule suivante :

$$C_n = 0,15 + 0,85 (I_n/I_0)$$

Dans laquelle :

I_n : valeur du dernier indice connu à la date de la révision annuelle.

I_0 : valeur de l'indice au mois « zéro », base du marché.

L'index de référence appelé « **I** » choisi pour la révision de prix à chaque reconduction du marché est l'indice

ING Ingénierie. Il est publié sur le site de l'INSEE (son identifiant est le 001711010).

Le coefficient de révision est arrondi au millième supérieur.

En cas de suppression ou substitution de l'indice, il est pris en compte tout indice analogue ou substitué.

ARTICLE 6 – PRECISIONS SUR LES MODALITES DE REGLEMENT

6.1 Garantie financière

Aucune garantie financière ne sera appliquée.

6.2 Avance

Sauf refus du titulaire dans l'acte d'engagement, les avances seront accordées dans les conditions fixées aux articles L2191-3 et R2191-3 et suivants du code de la commande publique.

6.3 Contenu de la demande de paiement

Une facture mensuelle sera établie pour la phase 1 - Assistance au renouvellement du marché de maintenance et une facture trimestrielle pour la phase 2 – Assistance au suivi de l'exploitation du contrat de maintenance.

Les règlements sont effectués sur présentation d'une facture dématérialisée par le portail Chorus Pro sur le numéro Siret de l'Urssaf Alsace (75357004300012) - rubrique facture publique- service logistique.

Les retenues dont le titulaire est redevable sont déduites, par compensation, de la facturation la plus proche.

La demande de paiement doit comporter outre les mentions légales, les indications suivantes :

- La référence du marché ;
- La désignation des missions commandées ;
- Le taux et le montant de la TVA ;
- La date de facturation.

En cas de litige sur une facture, son paiement peut être suspendu en totalité jusqu'à la solution du litige.

6.4 Délai de paiement

Les paiements se font par virement sur le compte ouvert au nom du prestataire.

Conformément aux articles L2192-10 et suivants et à l'article R2192-10 du code de la commande publique, le délai global de paiement est de 30 jours à compter de la réception des factures.

Le dépassement de ce délai ouvre de plein droit le bénéfice du paiement d'intérêts moratoires à compter du jour suivant l'expiration de ce délai.

Conformément au code de la commande publique, le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de 8 (huit) points de pourcentage.

Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, due pour tout retard de paiement, en sus des intérêts moratoires, est fixé à 40 euros.

Le délai de paiement des versements dus au titre du paiement définitif de la prestation débute à compter de la réception de la facture conforme et s'achève lors du règlement par le comptable public.

ARTICLE 7 - PENALITES

7.1 Pénalités pour retard dans l'exécution des prestations

Par dérogation aux dispositions de l'article 14.1 du CCAG PI 2021, les pénalités applicables sont les suivantes :

Manquement	Pénalité	Plafond	Modalité
Retard dans la remise des livrables attendus ou livrable non conforme (documents de consultation, rapports, études, tableaux de bord)	50 € par jour de retard	10% du montant du marché	Après mise en demeure préalable
Retard injustifié dans l'exécution des prestations sur site (diagnostics, visites techniques)	100 € par jour de retard	10% du montant du marché	Après mise en demeure préalable
Absence injustifiée lors d'un audit, expertise ou toute réunion nécessitant la présence de l'AMO	150 € par absence	10% du montant du marché	Après mise en demeure préalable

Le Pouvoir Adjudicateur avise le titulaire des pénalités par quelque moyen que ce soit.

Le titulaire n'est pas exonéré du paiement des pénalités quand bien même le montant serait inférieur à 1000€ pour l'ensemble du marché.

Dans le cas d'une résiliation du marché, les pénalités pour retard sont éventuellement appliquées jusqu'à la veille incluse du jour de la date d'effet de la résiliation.

ARTICLE 8 – CONDITION D’EXECUTION DES PRESTATIONS

Les études devront être conformes aux stipulations du marché.

L’Urssaf Alsace mettra à la disposition du titulaire tous les documents en sa possession nécessaires à la réalisation des études.

L’Urssaf Alsace s’engage à faciliter autant que besoin l’obtention auprès des autres administrations et organismes compétents des informations ou renseignements dont le titulaire pourrait avoir besoin pour la bonne exécution de sa mission.

ARTICLE 9 – VERIFICATIONS ET ADMISSION

9.1 Opérations de vérification

Les opérations de vérifications quantitatives et qualitatives ont pour objet de confirmer la parfaite conformité des prestations aux exigences contractuelles.

À ce titre, le Pouvoir Adjudicateur s'assure que le titulaire a effectivement mobilisé l'intégralité des moyens humains et techniques définis au marché et qu'il a exécuté les missions mises à sa charge dans le strict respect des prescriptions fixées.

Pour ce faire, le Pouvoir Adjudicateur dispose d’un délai de deux (2) mois, courant à compter de l’achèvement des prestations ou de la remise du livrable, pour procéder à ces contrôles et notifier sa décision d'admission, d’ajournement, de réfaction ou de rejet.

9.2 Admission, ajournement, réfaction et rejet

L’admission, l’ajournement, la réfaction et le rejet seront prononcés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur dans les conditions prévues à l’article 29 du CCAG-PI 2021.

En cas de rejet des prestations, le titulaire est tenu d’exécuter à nouveau la prestation prévue par le marché.

ARTICLE 10 – UTILISATION DES RESULTATS ET DROIT DE PROPRIETE INDUSTRIELLE ET INTELLECTUELLE

L’utilisation des résultats est régie par le chapitre 6 du CCAG-PI 2021.

ARTICLE 11 – PROTECTION DES DONNEES

Dans le cadre du présent marché, le titulaire est amené à traiter des données à caractère personnel pour le compte du Pouvoir Adjudicateur. A ce titre, les Parties déclarent que le Titulaire agit en tant que sous-traitant au sens de l’article 4-8) du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l’égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données applicable à compter du 25 mai 2018 et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après le « Règlement » ou « RGPD ». De son côté, le Pouvoir Adjudicateur agit en tant que responsable de traitement au sens de l’article 4-7) dudit Règlement.

Le caractère confidentiel des informations transmises à l'Urssaf Alsace par les candidats à la présente consultation, quelles qu'en soient la nature et la forme, sera strictement préservé. Seules les personnes habilitées à les traiter dans le cadre de la procédure de marché public en cours en auront connaissance.

Le pouvoir adjudicateur s'engage à n'utiliser les informations qu'en vue de l'analyse des candidatures et des offres soumises et s'engage à ne pas les divulguer, à ne pas les communiquer à des tiers, à l'exception de ses autorités de contrôle, à ne pas les publier, ni à les rendre publiques de quelque manière que ce soit, sauf pour satisfaire l'obligation d'information posée par l'article R.2181-1 du code de la commande publique.

Il est précisé que, en ce qui concerne les marchés publics qui seront signés, celui-ci et les pièces s'y rapportant deviendront des documents administratifs communicables. Toutefois le droit de communication de ces pièces à toute personne non-partie au marché s'exerce dans le respect du secret en matière industrielle et commerciale.

Les données personnelles recueillies dans le cadre du présent appel d'offres font l'objet d'un traitement par le pouvoir adjudicateur en sa qualité de responsable de traitement.

Les finalités de ce traitement sont d'une part de vérifier la réalité des pouvoirs des signataires, d'assurer une mise en relation directe entre le pouvoir adjudicateur et les représentants du titulaire ; et d'autre part de s'assurer des capacités techniques à exécuter la prestation pour ce qui concerne les autres intervenants.

Ce traitement de données est nécessaire à l'exécution du marché public en cas de candidature fructueuse.

A cet effet, le pouvoir adjudicateur conserve les pièces constitutives du marché public pour une durée de cinq (5) ans pour les marchés publics de fournitures et de services, et de dix (10) ans pour les marchés publics de travaux, de maîtrise d'œuvre ou de contrôle technique à compter de la fin de l'exécution du marché public.

En cas de candidature infructueuse, le pouvoir adjudicateur conserve les candidatures et les offres ainsi que les documents relatifs à la procédure de passation pendant une durée de cinq (5) ans à compter de la date de la signature du marché public.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

Les dispositions de l'article 9 du CCAG-PI s'appliquent en la matière.

Les niveaux de garantie de la police d'assurance contractée par le titulaire doivent être suffisants afin de couvrir tout dommage découlant de l'exécution du marché et non couvert par une clause pénale.

Sans préjudice des dispositions susvisées, l'attestation d'assurance est ensuite à produire annuellement, à date anniversaire du marché, dans un délai maximum d'un mois. Le titulaire doit prévenir l'organisme en cas de modification de la police d'assurance, dans un délai d'un mois à compter de la modification.

ARTICLE 13 – RESILIATION

Le Pouvoir Adjudicateur dispose de la faculté de résilier le marché par application des dispositions du Chapitre 7 du CCAG-PI (articles 36 à 42).

ARTICLE 14 – DIFFERENDS ET LITIGES

Toutes les difficultés relatives à l'application du marché seront soumises, à défaut d'accord amiable, au Tribunal judiciaire de Nancy, auquel les parties attribuent compétence territoriale quel que soit le lieu d'exécution de la prestation ou le domicile du défendeur.

ARTICLE 15 – CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

15.1 Présentation de l'Urssaf Alsace Site du Bas-Rhin

L'immeuble est situé au 16 rue Contades à Schiltigheim. Ce site :

- a une superficie de **5 840 m²** de SHON, **4 996 m²** de SUB répartis sur 8 étages (R+ 7)
- emploie 287 agents au 1er janvier 2026

L'Urssaf Alsace a finalisé en juin 2018 une opération visant la réhabilitation de son siège social. Ce programme de travaux était structuré autour de l'amélioration de l'efficacité énergétique et de la modernisation fonctionnelle du bâti.

Les travaux de réhabilitation portaient sur :

- Le remplacement de l'étanchéité et un renforcement de l'isolation de la toiture terrasse,
- La mise en place :
 - d'une isolation extérieure renforcée avec remplacement du parement,
 - d'une isolation du plancher haut du garage,
- L'installation d'un chauffage réversible (chaud / froid) par pompe à chaleur eau/eau,
- La mise en œuvre d'une ventilation double flux avec une centrale de traitement d'air positionnées en terrasse et équipées d'un récupérateur d'énergie,
- La création de faux plafonds,
- La mise en place d'un nouvel éclairage dans les bureaux et les couloirs,
- Le remplacement des revêtements de sol et murs,
- Le réaménagement du hall d'accueil du public et la mise aux normes handicapés,
- La rénovation des cabines d'ascenseurs,
- La rénovation des sanitaires,
- Le remplacement de l'alarme intrusion et du dispositif de vidéoprotection.

L'Urssaf Alsace a fait réaliser le 30/08/2021 par la société ALTEREA un audit énergétique pour son site de Schiltigheim.

Compte tenu des travaux de réhabilitation déjà réalisés en 2018, le bâtiment de Schiltigheim atteint dès à présent l'objectif 2030 fixé par le décret tertiaire du 23 juillet 2019 en valeur absolue

- Valeur cible absolue : 627.386 kWhEF
- Valeur de référence (année 2016) : 532.946 kWhEF
- Valeur cible relative (-40%) : 319.768 kWhEF
- Valeur actuelle : 409.267 kWhEF

Conformément aux préconisations de l'audit énergétique et aux objectifs de la Convention d'Objectifs et de Gestion (COG), la stratégie de performance du site de Schiltigheim est basée sur l'axe suivant :

- maintien d'une consommation maîtrisée, avec un indicateur cible actuel de $77\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2_{\text{SP}}$ par an. Ce suivi est indispensable pour valider l'atteinte des objectifs du Décret Tertiaire, le bâtiment ayant déjà atteint la valeur absolue fixée pour 2030.

15.2 Recensement des installations

Nature du local où se trouve l'équipement	Type d'équipement	Modèle - N° série	Marque	Puissance	Nombre	Date d'installation
Sous - sol	PAC	CGWH 250 XC03524 CGWH 250 XB03401	TRANE	60kW 60kW	2 unités	2017
Local technique ascenseur	Pompes extraction	MAGNA 32-60	GRUNDFOS	85W	2 unités	2017
Sous - sol	Echangeur évacuation chaleur	B247 SC-S	SWEP		1 unité	2017
Sous - sol	Pompes chauffage/climatisation	TPED 100-110/4-S A-F-A-BAQUE TPED 100-130/4-S A-F-A-BAQUE	GRUNDFOS	2x3kW et 2x4kW	2 unités	2017
Sous - sol	Pompes PAC	TPE3 50-240-S A-F-A-BUBE	GRUNDFOS	2,2kW	4 unités	2017
Sous - sol	Réservoirs stockage	TAMFROID TAMCHAUD	CHAROT	1500 litres	2 unités	2017
Sous - sol	Vase d'expansion		REFLEX	300 litres - 140 litres	2 unités	2017
Dans les différents bureaux	Ensemble d'unité intérieure chauffage/climatisation	CWE 01-02-03-04-05	TRANE	De 16 à 108W (36-44- 26-56)	132 unités	2017-2020
Toiture	CTA	CCEB 4.5 - CCEB T2 DG	TRANE	2604W/m3/s	1	2017
Toiture	Groupe d'extraction	C.VEC 1000 micro-watt+	ALDES	1/3	2 unités	2017
Toiture	Unité d'extraction	RAV-SM564ATP-E	TOSHIBA	5 kW	2 unités	2017
Serveur	Climatiseur plafonnier	RAV-SM567CTP-E	TOSHIBA	70W	2 unités	2017
Serveur	Ventilo convecteur	FVAS63	TRANE		2 unités	2017
Sous - sol	Adoucisseur	BWT PERMO 5000	BWT	5016 SC bi-bloc	1 unité	2017

15.3 Définition des prestations

Les prestations du présent marché sont décomposées en deux parties :

Une partie **assistance au renouvellement du marché de maintenance** et une partie **assistance au suivi d'exploitation du marché de maintenance** décrites ci-dessous.

Pour suivre ses installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, l'Urssaf Alsace souhaite s'adjoindre le concours d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour une mission de conseil, d'assistance et de suivi d'exploitation afin d'évaluer la maintenance CVC de son site de Schiltigheim sur la base des éléments communiqués par les titulaires des marchés ou par les agents du service Logistique de l'Urssaf Alsace mais aussi en effectuant une visite du site.

La mission comprend aussi la rédaction des pièces des contrats d'exploitation des installations P2, gros entretien P3 et P5 à prévoir sur la période contractuelle.

En matière de fourniture d'électricité, l'achat est assuré par l'Urssaf Alsace auprès de GEG dans le cadre d'un marché national.

PHASE 1 – Assistance au renouvellement du marché de maintenance :

1 - Etat des lieux

- Actualisation de l'analyse du contrat de maintenance CVC du prestataire sortant (SPIE) sur la base de l'existant et des documents disponibles ;
- Participation à l'état des lieux du prestataire sortant au 31/12/2026 avec visite des installations et présentation du note de synthèse ;
- Etablissement de propositions d'évolutions et des points de vigilance pour le nouveau contrat en prenant en compte l'audit énergétique réalisé et l'expérience tirée du précédent marché ;
- Analyse des travaux réalisés et de leur incidence sur l'exploitation et la maintenance ;
- Prévoir et organiser avec le Pouvoir Adjudicateur une réunion de lancement où le titulaire apportera des réponses aux questions éventuelles.

2 – Assistance au montage des Dossiers de Consultation des Entreprises pour la passation du nouveau contrat de maintenance CVC:

- Consolidation du descriptif technique complet des installations CVC ;
- Analyse des besoins en matière d'exploitation, de maintenance, de garantie totale, de performance énergétique, de continuité de service et de renouvellement des équipements ;
- Définition du périmètre des prestations à intégrer au futur marché de CVC notamment dans le cadre d'un contrat P2 + P3 avec garantie totale ;
- Etude des prestations minimales, optionnelles ou complémentaires à demander aux candidats dans le cadre du contrat envisagé
- Définition des obligations de résultat, des niveaux de service, des indicateurs de suivi et des engagements de performance à intégrer au futur marché ;
- Étude des mécanismes d'intéressement, et le cas échéant de pénalisation, en lien avec la performance énergétique, la qualité d'exploitation, la disponibilité des équipements, la réactivité d'intervention et le respect des engagements contractuels ;
- Prise en compte des évolutions réglementaires, des audits énergétiques réalisés, des travaux déjà effectués et des besoins d'adaptation du patrimoine ;
- Réalisation d'une estimation prévisionnelle du coût du contrat, en distinguant, dans la partie forfaitaire du contrat, ce qui relève de la maintenance préventive, de la maintenance curative affecté à la part forfaitaire, et des travaux de renouvellement d'équipements ou de rénovation induit par la prise en compte de la réglementation, des audits énergétiques et de l'état des installations ;

- Le titulaire procède à l'élaboration, la rédaction et la finalisation des pièces écrites techniques du dossier de consultation des entreprises, à savoir :
 - Le CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) et ses annexes ;
 - Le DGPF (Décomposition du Prix Global et Forfaitaire) ;
 - Le BPU (Bordereau des Prix Unitaires) ;
 - L'Acte d'engagement ;
 - Le cadre de réponse technique ou du mémoire technique attendu par les candidats ;
 - Tout document technique ou économique nécessaire à une définition suffisamment précise du besoin .

Le cas échéant, le titulaire assiste également le pouvoir adjudicateur dans la mise au point des autres pièces de la consultation, notamment celles nécessaires à la cohérence entre les exigences techniques, les critères de jugement des offres et les modalités d'exécution du marché. Les documents de la consultation doivent permettre aux opérateurs économiques de comprendre précisément le besoin et les modalités de la procédure.

- Pendant la phase de consultation, le titulaire assiste les services de l'Urssaf pour :
 - L'analyse et la réponse aux demandes de renseignement des candidats pendant la consultation ;
 - L'identification des ajustements ou corrections à apporter aux pièces techniques du DCE, lorsque cela s'avère nécessaire ;
 - L'appui technique au pouvoir adjudicateur jusqu'à la remise des offres.
- A l'issue de la consultation, le candidat procède à l'analyse technique et financière des offres au regard des exigences définies dans les documents de la consultation et des critères de jugement retenus par le pouvoir adjudicateur. A ce titre, il assure :
 - L'examen de la conformité des offres aux exigences techniques du DCE ;
 - L'analyse comparative des propositions techniques, des engagements de performance, des modalités d'exploitation et des conditions économiques ;
 - L'identification des écarts, réserves, variantes, points forts, points faibles et risques d'exécution ;
 - La rédaction d'un rapport d'analyse des offres motivé ;
 - La proposition d'une grille ou d'une méthode de notation conforme aux critères de jugement retenus ;
 - La présentation de l'analyse complète des offres à la commission de marchés de l'Urssaf, chargée du choix de l'attributaire.
- Durée de l'élément de mission : trois (3) mois maximum à partir de la notification du présent marché.

3 - Assistance à la prise en charge du contrat de maintenance CVC par le prestataire au démarrage des prestations :

- Analyse critique du rapport de prise en charge par l'exploitant ;
- Vérification de la cohérence entre les engagements contractuels, l'état des installations et les constats de démarrage ;

- Identification des éventuelles réserves, écarts, insuffisances ou points de vigilance nécessitant un suivi particulier ;
- Formulation de recommandations au pouvoir adjudicateur pour sécuriser le démarrage opérationnel du contrat.

PHASE 2 – Assistance au suivi de l'exploitation du contrat de maintenance :

Dans le cadre du suivi d'exploitation du contrat de maintenance des installations de chauffage, ventilation et climatisation, le titulaire assiste le pouvoir adjudicateur dans le pilotage technique, énergétique, administratif et financier du contrat, dans le contrôle de la bonne exécution des prestations, ainsi que dans l'analyse des performances des installations et des consommations.

Le titulaire intervient en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage. À ce titre, il conseille le pouvoir adjudicateur, l'alerte sur les difficultés constatées, formule tout avis utile et propose les mesures correctives nécessaires, sans se substituer au titulaire du marché d'exploitation pour l'exécution des prestations, ni au pouvoir adjudicateur pour les décisions relevant de sa compétence. Cette répartition des rôles est cohérente avec le cadre des marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisés.

2.1 Veille, conseil et appui général au pouvoir adjudicateur

Le titulaire assure une veille réglementaire, économique et technique en lien avec l'exploitation et la maintenance des installations CVC.

Il informe le pouvoir adjudicateur de toute évolution susceptible d'avoir une incidence sur l'exécution du contrat, sur les obligations du titulaire du marché d'exploitation, sur les performances attendues des installations ou sur les conditions économiques du contrat.

Il apporte un rôle permanent de conseil auprès des interlocuteurs du pouvoir adjudicateur sur toute question entrant dans le périmètre de la mission.

2.2 Pilotage contractuel et animation des réunions de suivi

Le titulaire organise et anime les réunions de suivi du contrat selon le rythme suivant :

- une réunion semestrielle en présence du titulaire du marché de maintenance CVC, de l'assistant à maîtrise d'ouvrage et des interlocuteurs du pouvoir adjudicateur ;
- une réunion trimestrielle de revue des installations, des difficultés d'exploitation et des problématiques techniques entre l'assistant à maîtrise d'ouvrage et les interlocuteurs du pouvoir adjudicateur ;
- un suivi mensuel des actions, sous une forme adaptée, entre l'assistant à maîtrise d'ouvrage et les interlocuteurs du pouvoir adjudicateur.

Pour chacune de ces réunions, le titulaire établit un support préparatoire, anime les échanges, formalise un compte rendu ou un rapport de réunion, suit les décisions prises et met à jour les actions à conduire.

La réunion semestrielle donne notamment lieu à une présentation des indicateurs de qualité, d'exécution et de suivi du marché.

2.3 Assistance au suivi de l'exécution du marché de maintenance CVC

Le titulaire assure un suivi de l'exécution des obligations du titulaire du marché de maintenance CVC, ainsi que, le cas échéant, de ses sous-traitants déclarés. À ce titre, il procède notamment :

- à l'analyse des prestations réalisées au regard des obligations contractuelles ;
- au suivi des actions correctives engagées par l'exploitant ;
- à l'identification des écarts, insuffisances, retards ou anomalies d'exécution ;
- à l'émission d'avis et de recommandations destinés à permettre au pouvoir adjudicateur de faire respecter les engagements contractuels.

Lorsque des manquements sont constatés, le titulaire en informe le pouvoir adjudicateur et propose les suites à donner sur le plan contractuel et opérationnel.

2.4 Suivi énergétique et analyse des données de supervision

Le titulaire assiste le pouvoir adjudicateur dans la gestion de l'énergie et dans le suivi des performances énergétiques des installations.

Le prestataire du marché CVC réalise des analyses mensuelles de consommations et exploite les données de supervision disponibles via la GTB existante pour :

- suivre les indicateurs de performance énergétique et de fonctionnement ;
- analyser les températures, horaires, dérives de fonctionnement, anomalies ou incohérences éventuelles ;
- détecter les surconsommations, dérives ou écarts par rapport aux objectifs fixés ;
- proposer toute mesure correctrice utile.

À ce titre, l'assistant à maîtrise d'ouvrage est chargé de réaliser l'analyse ponctuelle approfondie des données transmises à la fin des mois de décembre, mars, juin et septembre et d'établir un rapport transmis entre le 5 et le 15 du mois suivant.

Le titulaire participe, en outre, au bilan annuel comparé des consommations, assorti d'une analyse des performances, des écarts constatés, de leur évolution et des mesures correctives proposées.

2.5 Contrôles réglementaires et suivi de conformité

Le titulaire assiste le pouvoir adjudicateur dans l'analyse des contrôles réglementaires relatifs aux installations CVC.

Il assure le suivi des observations, réserves ou non-conformités détectées à cette occasion, vérifie les mesures de correction proposées et suit l'état d'avancement de leur levée en collaboration avec le pouvoir adjudicateur.

2.6 Visites des installations et contrôle de la qualité des prestations

Le titulaire organise ou accompagne les visites des installations afin d'apprécier l'état général des équipements, la qualité de l'exploitation et la performance des installations.

Ces visites comprennent notamment :

- le contrôle des prestations réalisées au titre des obligations de type P2 et P3 ;
- le contrôle de la tenue des registres et documents de suivi ;

- l'examen de l'état apparent des installations ;
- l'identification des points de vigilance, dérives ou besoins d'intervention.

Une synthèse annuelle de ce contrôle est produite et présentée au pouvoir adjudicateur.

2.7 Assistance à la gestion contractuelle, financière et administrative

Le titulaire assiste le pouvoir adjudicateur dans le suivi administratif et financier du contrat d'exploitation.

À ce titre, il intervient notamment pour :

- le contrôle des factures et de leur cohérence avec les stipulations du marché ;
- l'analyse des devis présentés dans le cadre du contrat d'exploitation, avec transmission d'un avis motivé dans un délai maximal de 72 heures ;
- l'analyse de l'application des clauses financières, y compris les mécanismes d'intéressement prévus au contrat ;
- l'assistance à la validation annuelle des clauses financières d'intéressement ;
- l'analyse des rapports annuels de l'exploitant ;
- l'assistance à l'établissement, au calcul et au suivi des pénalités contractuelles prévues au marché ;
- l'appui à la traçabilité des manquements et des suites données.

2.8 Assistance à l'évolution du contrat

Le titulaire assiste et conseille le pouvoir adjudicateur pour l'élaboration d'éventuels avenants ou modifications du contrat, notamment en cas d'évolution du périmètre d'exploitation, de création ou suppression de locaux, ou de modification des installations.

À ce titre, il analyse :

- la nécessité de la modification envisagée ;
- son incidence technique, économique et opérationnelle ;
- sa cohérence avec le contrat en cours ;
- sa faisabilité au regard des règles applicables à la modification des marchés publics.

2.9 Assistance technique ponctuelle et appui en cas de difficulté d'exploitation

Le titulaire apporte une assistance technique au pouvoir adjudicateur en cas de panne, dysfonctionnement, anomalie de fonctionnement ou difficulté d'exploitation constatée. Cette assistance porte sur :

- l'analyse technique de la situation ;
- l'examen des causes possibles ;
- l'évaluation de la pertinence des mesures proposées par l'exploitant ;
- la formulation de recommandations au pouvoir adjudicateur ;
- l'assistance à la conduite de réunion avec le prestataire lorsque la situation le justifie.

Le titulaire peut également assister le pouvoir adjudicateur pour les contrôles de conformité des installations à la suite de travaux.

2.10 Assistance courante

Le titulaire répond à toute question du pouvoir adjudicateur entrant dans le périmètre de la mission, dans la limite du suivi du contrat de maintenance CVC, de l'exploitation des installations, de la performance énergétique, du contrôle technique des prestations et du suivi administratif et financier du marché.

2.11 Livrables attendus

Les livrables (comptes rendus, tableaux de bord, rapports énergie, avis sur devis, bilan annuel, notes d'alerte, tableau de suivi des actions, des non-conformités, ...) doivent être préalablement présentés au pouvoir adjudicateur pour validation.

ARTICLE 16 - LISTE RECAPITULATIVE DES DEROGATIONS AU CCAG

L'article 7 du présent document déroge à l'article 14.1. du CCAG-PI- 2021