

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

**Mission de diagnostics amiante, plomb, termites et
insectes xylophages avant travaux**



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
1.1 Contexte du marché	3
1.2 Objet de la mission	4
1.3 Description de la mission	4
 2. PRESCRIPTIONS GENERALES.....	4
2.1 Textes de référence	4
2.2 Responsabilité du titulaire	5
2.3 Conditions d'intervention.....	5
2.3.1 Situations des immeubles – Sécurité des opérations	5
2.3.2 Sécurité.....	5
2.3.3 Personnel.....	5
2.3.4 Matériel – Lutte contre le bruit.....	6
2.3.5 Nettoyage	6
2.3.6 Protection des établissements des lieux des prestations	6
 3. DEFINITION DES PRESTATIONS.....	7
3.1 Diagnostics Amiante.....	7
3.1.1 Visites et prélèvements	7
3.1.2 Analyse des échantillons	7
3.1.3 Mesures d'empoussièrement.....	8
3.1.4 Rapport diagnostic amiante.....	8
3.1.5 Dossiers techniques amiante (DTA)	9
3.2 Diagnostics Plomb.....	9
3.3 Diagnostics Termites et Insectes Xylophages	9
3.4 Rendu de la mission – Réunion de Présentation.....	9

1. PREAMBULE

Ce cahier des clauses techniques particulières présente les différentes missions attendues par le maître d'ouvrage.

1.1 CONTEXTE DU MARCHÉ

L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) est un établissement public de l'État chargé de la conduite de l'opération d'intérêt national (OIN) sur le territoire de Marseille. Il intervient notamment par l'acquisition, la réhabilitation et la démolition de biens immobiliers.

Dans ce cadre, l'EPAEM est amené à réaliser des diagnostics réglementaires préalablement à des opérations de travaux ou de démolition sur des bâtiments dont il est propriétaire. Ces bâtiments sont en général anciennement à usage d'habitation ou d'activités diverses. Ils sont pour la plupart désaffectés, murés et peuvent présenter des risques pour la sécurité des intervenants. Le cas échéant, les interventions pourront également être réalisées dans des copropriétés, dans des logements pouvant être occupés.

Le périmètre d'intervention du présent accord-cadre couvre l'ensemble des biens immobiliers dont l'EPAEM est propriétaire ou gestionnaire.

Par décret n° 2025-774 du 5 août 2025, le périmètre de compétence de l'EPAEM a été étendu à l'ensemble de la commune de Marseille. En conséquence, l'EPAEM est susceptible d'élargir le périmètre d'intervention du titulaire sans modification des dispositions contractuelles (délais et coûts des prestations notamment). Cette extension de compétence n'affecte pas le périmètre de l'opération d'intérêt national (figure 1), qui reste inchangé.



Figure 1 Opération d'intérêt national Euroméditerranée

1.2 OBJET DE LA MISSION

Le présent marché a pour objet la réalisation des diagnostics réglementaires amiante, plomb, termites et insectes xylophages, préalablement à des opérations de travaux ou de démolition sur des biens immobiliers dont l'EPAEM est propriétaire ou gestionnaire.

1.3 DESCRIPTION DE LA MISSION

La mission couvre l'ensemble du processus, de la prise de connaissance des documents remis par le maître d'ouvrage jusqu'à la présentation des conclusions. Elle comprend la visite de reconnaissance des lieux, l'établissement du devis et de la méthodologie d'intervention, puis la réalisation des diagnostics proprement dits : repérage amiante (avant travaux, avant démolition et avant vente), diagnostic plomb, et état parasitaire termites et insectes xylophages.

Le titulaire procède aux sondages, prélèvements et analyses en laboratoire agréé nécessaires, rédige le rapport de mission et le présente au maître d'ouvrage. Il assure, le cas échéant, la mise à jour du rapport en cas de demandes complémentaires formulées en cours de mission ou en phase chantier.

2. PRESCRIPTIONS GENERALES

2.1 TEXTES DE REFERENCE

Les prestations sont réalisées dans le respect de l'ensemble des textes législatifs et réglementaires en vigueur à la date d'exécution de chaque bon de commande. Le titulaire est réputé les connaître.

Les textes structurants applicables sont notamment :

Amiante

- Décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations ;
- Arrêté du 16 juillet 2019 pris en application du décret n° 2017-899 ;
- Arrêté du 22 juillet 2021 relatif au repérage de l'amiante avant travaux dans les installations, structures ou équipements ;
- Norme NF X46-020 (version en vigueur) : repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- Code de la santé publique, articles R. 1334-14 et suivants ; Code du travail, dispositions applicables.

Plomb

- Articles L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du Code de la santé publique ;
- Articles R. 4412-156 à R. 4412-161 du Code du travail ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Termites et insectes xylophages

- Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- Norme XP P 03-201 : état du bâtiment relatif à la présence de termites.

La liste ci-dessus n'est pas limitative. Tout texte en vigueur à la date d'exécution de la prestation est réputé connu du titulaire, y compris les éventuelles modifications intervenues postérieurement à la notification du marché.

2.2 RESPONSABILITE DU TITULAIRE

Le titulaire est seul responsable des erreurs commises de son fait ou résultant d'un défaut de vérification des documents mis à sa disposition.

Avant toute intervention, il s'informe auprès du maître d'ouvrage des contraintes propres au site et s'y conforme pendant toute la durée de ses prestations.

2.3 CONDITIONS D'INTERVENTION

2.3.1 Situations des immeubles – Sécurité des opérations

Les bâtiments concernés sont en général désaffectés et murés ; certains peuvent présenter des risques pour la sécurité des intervenants. Le port des EPI est obligatoire.

L'accès aux sites est subordonné à l'accord formel de l'EPAEM. Un plan de prévention est établi conjointement entre le titulaire et l'EPAEM préalablement à toute intervention.

Le titulaire informe le maître d'ouvrage de la date de démarrage et de la durée estimée de ses investigations, afin que la fermeture des accès provisoires puisse être organisée sans délai après la fin de son intervention, qu'il signale immédiatement.

Il prend toutes dispositions pour assurer la sécurité de ses interventions dans des immeubles vétustes, sans lumière naturelle ni électricité.

S'il constate la présence d'occupants ou de traces d'occupation, il en informe sans délai le maître d'ouvrage afin de déterminer les mesures à prendre avant de poursuivre ou d'engager son intervention.

Le cas échéant, l'intervention pourra avoir lieu dans des bâtiments occupés, de bureaux ou de logement. Dans ce cas, le titulaire prendra toutes les dispositions d'usage pour sécuriser son intervention et remettre les lieux dans leur état initial

2.3.2 Sécurité

Le titulaire ainsi que les sous-traitants éventuels s'engagent à faire respecter les règles de sécurité et d'hygiène de travail et à fournir à leur personnel l'outillage de sécurité et le matériel de protection rendus nécessaires par la nature des prestations à exécuter.

2.3.3 Personnel

Dès la notification du marché, le titulaire désigne le responsable technique qualifié pour suivre et signer les rapports en cours d'exécution du marché.

Le changement de responsable technique qualifié devra être impérativement et immédiatement notifié au représentant du maître d'ouvrage.

Pour l'exécution des missions qui lui seront confiées, le titulaire affectera autant que de besoin le personnel nécessaire à la réalisation des prestations.

Le personnel devra posséder les certifications requises pour les prestations qui lui seront demandées. A cet effet, la qualification du personnel doit pouvoir être vérifiée à tout moment par le maître d'ouvrage. Les diagnostics devront être réalisés exclusivement par des opérateurs de repérage, titulaires d'une certification délivrée par un organisme accrédité.

2.3.4 Matériel – Lutte contre le bruit

Les engins utilisés à l'intérieur des locaux seront manuels ou à énergie électrique.

Le titulaire s'assure d'avoir accès à toutes les zones du bâtiment. Il met en place à sa charge les moyens d'accès nécessaires jusqu'à 5 mètres de hauteur (escabeau, échelle, échafaudage léger, etc.).

Au-delà de 5 mètres, les moyens lourds (nacelle, échafaudage de grande hauteur, etc.) sont mis à disposition par l'EPAEM. Le titulaire en fait la demande expresse au maître d'ouvrage en justifiant le besoin, dans le cadre de sa méthodologie d'intervention transmise lors de la visite préalable.

Le titulaire réalise les demandes d'autorisation d'arrêté de voirie nécessaires à ses investigations.

Il dispose des outils permettant les démontages courants. Pour les moyens particuliers (marteau piqueur, carotteuse, etc.), il adresse une demande expresse et motivée au maître d'ouvrage.

Toutes les dispositions utiles sont prises pour réduire le bruit au niveau le plus bas possible.

2.3.5 Nettoyage

Après chaque sondage, le titulaire procède à l'évacuation des gravais et au nettoyage à l'humide de la zone d'intervention, afin d'éviter toute propagation des poussières générées.

2.3.6 Protection des établissements des lieux des prestations

Toute intervention dans un bâtiment en service fait l'objet de mesures de sécurité adaptées et ne doit pas perturber le fonctionnement de l'établissement.

Lorsque l'intervention est susceptible de générer des risques pour les occupants ou le fonctionnement du site (risque de chute, projection, blocage de circulations, etc.) ou lorsqu'elle nécessite l'installation de moyens fixes de chantier, un plan de prévention est établi préalablement entre le titulaire et le maître d'ouvrage. Ce plan fixe les mesures à adopter et est opposable au titulaire.

Pendant toute la durée des prestations, le titulaire prend les précautions nécessaires pour préserver les existants à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux (sols, végétation, mobilier, équipements). Il met en œuvre les équipements de protection individuels et collectifs requis, en accord avec le maître d'ouvrage.

3. DEFINITION DES PRESTATIONS

3.1 DIAGNOSTICS AMIANTE

3.1.1 Visites et prélèvements

Obligations de visite

Préalablement à toute intervention, le titulaire élabore un repérage des locaux et volumes du bâtiment à partir des documents et plans remis par le maître d'ouvrage.

Il visite ensuite la totalité des locaux faisant l'objet de la commande, sans exception, y compris les locaux similaires ou répétitifs. La visite inclut tous les espaces annexes : chaufferies, locaux techniques, gaines, vides sanitaires, caves, greniers, combles, toitures, débarras, rangements et placards. Cette liste est indicative et non exhaustive.

Le titulaire examine l'ensemble des parties cachées accessibles, notamment sous faux-plafonds démontables. Il signale par écrit au maître d'ouvrage toute structure non démontable n'ayant pas pu être inspectée, en précisant les motifs et en préconisant les investigations complémentaires nécessaires.

Obligations de sondages et prélèvements

Le titulaire réalise les sondages nécessaires sur l'ensemble des éléments susceptibles de contenir de l'amiante : plafonds, planchers, murs, cloisons, poteaux, gaines, coffrets, conduites (enveloppes de calorifuges), clapets, etc. Ces sondages visent à identifier et localiser, parmi les matériaux et produits des listes A, B et C de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

Les sondages et prélèvements respectent le tableau A.1 de la norme NF X46-020 quant à leur localisation et leur nombre. Chaque prélèvement est réalisé sur toute l'épaisseur du matériau et analysé par couche séparément (exemple : dalle, colle, ragréage analysés distinctement).

Le titulaire identifie et différencie les multicouches en précisant, pour chacune, la présence ou l'absence d'amiante (exemple : linoléum non amianté / colle transparente non amiantée / dalle souple amiantée / colle noire amiantée / ragréage non amianté).

En cas de doute, il prélève un ou plusieurs échantillons pour analyse. Par défaut, deux échantillons sont prélevés par élément (notés A et B). Chaque prélèvement est marqué sur site et accompagné d'une photographie d'identification.

L'opérateur conclut définitivement à la présence ou à l'absence d'amiante pour chaque produit repéré, en précisant le critère retenu (marquage, document consulté, résultat d'analyse). Il assure la traçabilité complète de ses interventions par tous documents appropriés (plans, croquis, listes des locaux visités et non visités), annexés au rapport.

3.1.2 Analyse des échantillons

Le titulaire fera parvenir ses échantillons (numérotés A) accompagnés des fiches de prélèvements correspondantes au laboratoire choisi par le titulaire du marché, compétent en microscopie électronique à transmission analytique (META). En cas de retour d'analyse positive sur un échantillon A, l'échantillon B sera obligatoirement soumis à une contre analyse par un laboratoire indépendant du premier. Ces prestations seront rémunérées sur la base des prix du BPU.

3.1.3 Mesures d'empoussièrement

Si une dégradation d'amiante friable est observée, une mesure d'empoussièrement est obligatoire pour déterminer le niveau de dégradation. Le titulaire informe le maître d'ouvrage de la nécessité de réaliser des mesures. L'EPAEM passera commande des mesures préconisées.

Le titulaire réalise la prestation en faisant appel au laboratoire de son choix habilité à procéder aux contrôles de la concentration en poussière d'amiante dans l'air.

Les résultats des mesures d'empoussièrement et les recommandations préconisées seront communiqués par le titulaire au représentant du maître d'ouvrage.

Le titulaire est tenu de faire apparaître toutes les informations dans le DTA et la fiche récapitulative. La rémunération de cette prestation sera établie sur la base du prix indiqué au bordereau de prix fourni lors de la remise de l'offre.

3.1.4 Rapport diagnostic amiante

Le titulaire établit le rapport un délai de 5 à 10 jours ouvrés à compter de la réception des résultats d'analyse (sur matériaux ou sur air).

Le rapport est remis en un exemplaire papier et un exemplaire numérique au format PDF, avec accusé de réception adressé au service ayant émis le bon de commande. Il est établi en conformité avec la norme NF X46-020.

Contenu obligatoire

Le rapport comporte au minimum :

- l'identification du ou des bâtiments visités et les dates de visite ;
- l'identification de l'opérateur et du représentant accompagnateur du maître d'ouvrage ;
- le programme de travaux tel que défini par le maître d'ouvrage et le périmètre de repérage retenu par l'opérateur ;
- les listes, plans, schémas et descriptions des locaux visités et non visités, assurant la traçabilité complète des opérations d'inspection et de prélèvement ;
- la liste des matériaux prélevés et un tableau récapitulatif indiquant, pour chaque échantillon : numéro d'échantillon, numéro d'analyse, lieu de prélèvement, référence photo, nature du matériau et type d'amiante présent ou mention d'absence ;
- la localisation sur plan de tous les matériaux contenant de l'amiante, avec photographies numériques ;
- les rapports d'analyses du laboratoire, faisant apparaître les différentes couches analysées.

Schémas de localisation

Les plans de géomètre n'étant généralement pas disponibles, le titulaire produit à sa charge des schémas représentatifs permettant une lecture immédiate de la localisation de l'amiante dans les locaux. Ces schémas constituent le document de référence pour les entreprises intervenant en démolition : leur clarté et leur lisibilité sont une exigence de résultat. En cas de schémas insuffisants, le maître d'ouvrage se réserve le droit d'en exiger la reprise.

Mises à jour

Toute demande complémentaire d'analyses ou de prélèvements donne lieu à une mise à jour du rapport, faisant l'objet d'un bon de commande distinct.

3.1.5 Dossiers techniques amiante (DTA)

Dans le cadre du marché, le titulaire peut être amené à réaliser une mise à jour du DTA existant du (des) bâtiment(s) concerné(s).

Le maître d'ouvrage mettra à la disposition du titulaire une copie du dossier technique existant comprenant le rapport de visite précédent et le DTA.

3.2 DIAGNOSTICS PLOMB

La présente mission, préalable à la démolition des bâtiments, sera effectuée dans le respect des Décrets, réglementations et recommandations en vigueur.

Elle consiste en la mesure de la densité de plomb contenu dans les différentes couches de peinture qui sont intervenues au cours du temps, sur tous les supports indissociablement liés au bâtiment.

Pour ce faire, il devra être procédé à une visite exhaustive de tous les locaux de chaque bâtiment. La totalité des logements devra être visitée de même que les parties communes.

Au terme des investigations, un rapport de synthèse devra être remis faisant ressortir l'ensemble des mesures en mettant en évidence les zones qui présentent un danger pour les personnes qui seront amenées à travailler sur ces ouvrages.

D'autre part, si des matériaux dégradés contenant du plomb étaient découverts pendant le diagnostic, pour évaluer les risques encourus, il pourra être demandé au titulaire de procéder à des analyses par lingettes, conformément à l'Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

3.3 DIAGNOSTICS TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES

La présente mission consiste, dans le cadre de la réglementation en vigueur, à diagnostiquer préalablement à la démolition des immeubles, la présence de termites et insectes xylophages. Cette recherche doit être exhaustive et porte sur la totalité des bâtiments (logements, locaux d'activités et parties communes).

Au terme du diagnostic, un rapport de synthèse devra être produit avec un repérage des zones infectées dans le dossier d'état des lieux.

3.4 RENDU DE LA MISSION – REUNION DE PRESENTATION

Le titulaire remet au maître d'ouvrage, pour chaque bon de commande, un rapport de synthèse illustré par le dossier d'état des lieux, en un exemplaire papier et un exemplaire numérique au format PDF, avec accusé de réception adressé au service ayant émis le bon de commande.

À la demande du maître d'ouvrage, le titulaire participe à une réunion de présentation de ses conclusions, organisée en présence du maître d'œuvre et des autres intervenants concernés. Cette prestation est incluse dans le prix du bon de commande correspondant.

Le titulaire peut également être convié à des séances de présentation avec les services de l'État compétents (Inspection du Travail, CARSAT, etc.). Ces séances supplémentaires font l'objet d'un bon de commande distinct.