



MARCHE DE TRAVAUX

ACCORD CADRE POUR DES TRAVAUX DE REPARATION, ENTRETIEN ET MISE AUX NORMES

COPROPRIETES PIC SAINT LOUP ET ESPEROU

QUARTIER MOSSON A MONTPELLIER (34)

DESCRIPTIF DES BESOINS

Marché à procédure adaptée soumis aux dispositions des articles L. 2123-1-1°, R.2123-4 et 5 et R. 2131-12 du Code de la commande publique

1 GENERALITES

1.1 CONTEXTE

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson à Montpellier, les copropriétés Pic Saint Loup (**86 logements**) et Espérou (**112 logements**) ainsi que de **27 commerces** situés en pieds de ces immeubles, **sont voués à démolition**.

La métropole a sollicité l'EPF d'Occitanie pour mener à bien cette opération en lui confiant les missions de maîtrise foncière, de gestion transitoire des résidences et de démolition. Une convention foncière pré-opérationnelle « Grand Projet » a été signée entre Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M (opérateur de la Métropole) et l'EPF, et approuvée le 10 mars 2022 par le Préfet de Région Occitanie.

Le foncier libéré par l'opération de recyclage participera à la **création d'un nouvel îlot** structurant le Sud du quartier de la Mosson et remplaçant l'actuel à proximité, les deux résidences Assas et Mercure seront également démolies ce qui engendrera au total la suppression de 427 logements. Le projet porté par la SERM/SA3M vise à constituer un nouvel îlot mixte – habitat privé (avec production de 326 logements), services, commerces – afin de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale de ce secteur.

L'intervention de l'EPF permettra donc de traiter une situation d'habitat indigne, de dédensifier ce secteur, de favoriser la mixité sociale par la production de logements privés neufs et de favoriser la mixité fonctionnelle par la restructuration des rez-de-chaussée actifs.

Les biens acquis doivent être portés par l'EPF d'Occitanie dans l'attente de leur transformation dans le cadre du projet d'aménagement futur. Les biens à acquérir doivent être prioritairement libres et les biens acquis occupés sont destinés à être libérés le plus rapidement possible.

Toutefois, les biens occupés doivent être gérés le temps de leur occupation résiduelle, pendant la phase de portage, laquelle est estimée globalement à 5 ans maximum, avec des temps d'occupation moyens par bien et donc de périodes de gestion moyennes situés entre 12 et 18 mois maximum. Par ailleurs, les biens vacants, dont le volume augmentera au fil du portage, peuvent nécessiter ponctuellement des travaux.

L'EPF d'Occitanie confiera la gestion immobilière des biens à un prestataire, mandataire, qui pourra, via le présent marché de travaux, solliciter la réalisation des travaux d'entretien et de mise aux normes obligatoires.

1.2 OBJET DU MARCHE

Le marché public auquel se rapporte le présent Descriptif des besoins est un accord-cadre à bons de commande concernant la réalisation de travaux d'entretien sur les parties privatives des copropriétés PIC SAINT LOUP et ESPEROU dont l'EPF d'Occitanie se rendra propriétaire durant les prochaines années, situés rue de Louisville à Montpellier (Quartier Mosson).

1.3 NATURE DES PRESTATIONS

Les prestations concernent la réalisation de travaux d'entretien, de remise en état et de mise aux normes sur les lots acquis par l'EPF d'Occitanie, notamment ceux occupés par des locataires. Ces interventions doivent permettre à l'EPF d'Occitanie, en sa qualité de propriétaire, de remplir ses obligations de délivrance au locataire d'un logement en bon état d'usage et de réparation comportant des équipements en bon état de fonctionnement. Elles permettront également de mettre en sécurité par tous moyens les logements vacants en vue de la démolition de l'immeuble pour garantir la sécurité de l'immeuble et éviter les intrusions.

Le syndic de la copropriété Pic Saint Loup est assuré à ce jour par FDI Services Conseil.

L'administrateur provisoire de la copropriété Espérou est assuré à ce jour par FDI Services Conseil.

1.4 CONSISTANCE DES PRESTATIONS

La consistance et la localisation des prestations sont précisées sur chaque bon de commande établi sur la base du bordereau de prix unitaires.

Elles comprennent donc l'ensemble des dispositions permettant la fourniture et la mise en place de tous les éléments et produits nécessaires à la bonne tenue et au parfait achèvement des ouvrages sans que le Titulaire puisse se prévaloir d'omission dans la description pour demander une majoration de son prix.

1.5 LES INTERVENANTS

1.5.1 L'EPF d'Occitanie

L'établissement est représenté pour l'exécution du marché par la Direction Traitement des Copropriétés et Restructuration Urbaine.

1.5.2 Le Titulaire

Le terme « Titulaire » désigne la personne physique ou morale, justifiant des compétences requises et qui est chargée par le maître d'ouvrage d'exécuter le présent marché de travaux.

1.5.3 Le Syndicat des copropriétaires et le syndic

Le syndicat des copropriétaires administre la copropriété. Le terme « syndic » désigne la personne physique ou morale, désignée par le syndicat de copropriété pour le représenter. Parmi les nombreuses missions énumérées à l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, il doit administrer la copropriété au nom du syndicat de copropriété, et s'assurer de l'entretien et du bon état de l'immeuble.

Le syndic de la copropriété Pic Saint Loup est assuré, à ce jour, par FDI Services Conseil.

Le syndic de la copropriété Espérou est assuré, à ce jour, par FDI Services Conseil.

1.5.4 Le mandataire immobilier

Le terme « mandataire » désigne la personne physique ou morale, ayant mandat pour assurer la gestion locative des biens propriétés de l'EPF d'Occitanie pour les copropriétés Pic Saint Loup et Espérou dans le cadre de cette opération. L'identité du mandataire sera donnée au titulaire du présent marché et une réunion de démarrage sera organisée par le mandataire.

2 MODALITES D'EXECUTION DES PRESTATIONS

2.1 PILOTAGE DU PRESENT MARCHE

Pour coordonner l'ensemble des travaux, le titulaire désigne un interlocuteur unique, ayant la qualification, l'expérience et le pouvoir de décision requis pour organiser, gérer et contrôler les prestations réalisées. Il sera l'interlocuteur direct pour toutes les questions administratives et techniques.

Il sera nommé avec indication de ses coordonnées téléphoniques et son adresse électronique. Le titulaire nomme aussi une personne suppléante en cas de congés ou d'absence ponctuelle.

Le maître de l'ouvrage confiera le pilotage du présent marché au mandataire. Aussi, celui-ci aura pour missions :

- Réaliser, tous types de travaux légalement à la charge du propriétaire ;
- Organiser la programmation de travaux (date d'intervention, information des occupants...) ;
- Réceptionner et, pourra procéder au règlement des factures émises par le titulaire.

Le maître de l'ouvrage valide les devis établis par le titulaire.

2.2 RISQUE LIE A LA PRESENCE D'AMIANTE

En cas de présence de matériaux ou produits contenant ou susceptible de contenir de l'amiante, toutes les précautions seront prises par le Titulaire pour que la mise en œuvre des travaux sur supports amiantés ne présente aucun risque pour la santé des occupants et des personnes chargées de l'exécution de ces travaux. A ce titre, les méthodologies retenues par l'entreprise ne doivent en aucun cas impacter l'amiante en place et créer un risque de dispersion de poussières ou fibres d'amiante.

Sauf si le Pouvoir adjudicateur remet au Titulaire un rapport de repérage précisant l'absence d'amiante, en cas de doute, le Titulaire devra prendre en compte le risque amiante et choisir impérativement des modes opératoires évitant toute émission de fibres d'amiante. Il est donc de la responsabilité de l'entreprise titulaire de sensibiliser à cette question son personnel et ses éventuels sous-traitants.

2.3 RISQUE ELECTRIQUE

Il est rappelé que toute personne amenée à exécuter des travaux, des manœuvres ou des interventions d'ordre électrique doit être titulaire de l'habilitation électrique adaptée.

2.4 INSTALLATION ET ORGANISATION DU CHANTIER

Le Titulaire devra prendre toutes les mesures de protection des biens meubles ou immeubles pour éviter toute dégradation par les chutes d'objets, les tâches de produits, etc...

Pendant la durée des travaux, toutes les dispositions seront prises par le Titulaire pour que les locataires puissent en toute sécurité disposer de leur logement d'une manière optimale et emprunter les parties communes et utiliser tous les équipements de celles-ci (éclairage, ascenseurs, accès portes de logements, ...).

2.5 INSTALLATION ET USAGE DE L'EAU ET DE L'ELECTRICITE POUR LES BESOINS DES TRAVAUX

Le Titulaire privilégiera l'utilisation de matériels électriques électroportatifs sans qu'il soit nécessaire de se brancher sur une prise de courant. En cas d'impossibilité, il pourra s'alimenter sur le réseau en partie commune uniquement avec l'accord du maître d'ouvrage ou du syndic. Le Titulaire n'utilisera l'eau courante des logements que si cela est nécessaire à la réalisation des travaux. Il utilisera cette eau avec parcimonie et après accord express du locataire ou du maître d'ouvrage si les travaux concernent les parties communes.

Il est formellement interdit au personnel de l'entreprise et de ses sous-traitants éventuels :

- D'utiliser les sanitaires des logements (WC, lavabo, douche).
- D'utiliser les évacuations des logements pour les résidus liquides des travaux (reste de peinture, eau sale issue du nettoyage, ...).

Il est précisé à cet effet que le maître de l'ouvrage mettra à disposition d'un logement, dont l'emplacement devra être choisi par le maître d'ouvrage, pouvant servir de local dans chaque copropriété, comportant :

- Un WC
- Un lavabo
- Un emplacement pour la mise en place de vestiaires

2.6 DECHARGEMENT ET MANUTENTION DES MATERIAUX

Le Titulaire fait son affaire de tout déchargement, manutention ou levage de ses matériaux et ouvrages fabriqués, et de l'enlèvement des matériaux et matériels non réutilisés. Il prend à sa charge les éventuelles dégradations occasionnées par la livraison des matériels dans les parties communes.

Il veille à ne pas stocker des matériels sur des emplacements pouvant entraîner une gêne notamment vis à vis des locataires et des pompiers. Tout dépôt de matériel ou matériaux et tout atelier de chantier est interdit dans les parties communes des immeubles.

Le maître d'ouvrage peut imposer des emplacements de stockage, de dépôt ou atelier de chantier à l'intérieur ou à l'extérieur des immeubles.

2.7 STOCKAGE DES MATERIAUX

Le Titulaire a à sa charge, les installations diverses nécessaires, tant à l'exécution de ses travaux qu'à la protection de ses approvisionnements et matériaux.

Le Titulaire assurera le stockage des matériaux et du matériel, et ce, uniquement dans les lieux affectés à cet usage. En aucun cas, il ne pourra avoir lieu dans les parties communes de l'immeuble.

2.8 SURVEILLANCE DE CHANTIER

Le Titulaire doit exercer si nécessaire une surveillance continue sur le chantier et le matériel utilisé.

Il est responsable de tous dommages, dégâts, ou détournements réalisés dans le chantier ou causés à des tiers dans le chantier ou dans les locaux communs à charge pour lui d'en rechercher la responsabilité et de faire les déclarations nécessaires aux compagnies d'assurance.

2.9 PLANIFICATION DES INTERVENTIONS

Pour toute intervention dans une partie privative en milieu occupé, le Titulaire prend rendez-vous directement avec le locataire. Ses coordonnées sont communiquées sur le bon de commande du mandataire. Le Titulaire doit prendre contact auprès du locataire par téléphone, afin de convenir d'un rendez-vous rapidement. En cas de non réponse du locataire, l'entrepreneur laissera un message vocal au locataire, lui précisant les modalités de prise de rendez-vous et le numéro auquel rappeler l'entrepreneur.

Le Titulaire doit formaliser ses appels téléphoniques, noter l'heure d'appel, et des messages laissés, et les communiquer par mail au mandataire en cas de non possibilité de joindre le locataire ou de refus de prise de rendez-vous de la part du locataire.

Une fois le rendez-vous planifié avec le locataire, le Titulaire enverra une confirmation écrite du rendez-vous par mail ou sms et en informera le mandataire.

La planification du rendez-vous doit se faire sur une demi-journée maximum et en respectant le délai indiqué dans le bon de commande.

2.10 ACCES AU LOGEMENT

Dans le cadre des travaux dans un logement non occupé, le maître d'ouvrage ou mandataire remet au Titulaire les clés du logement conformément aux stipulations du bon de commande (rdv pour la remise ou mise à disposition à une adresse). Le bon de commande précisera également les modalités de remises des clefs après l'intervention.

La récupération des clefs et la remise des clefs s'inscrivent dans le délai de réalisation de la prestation.

Les clés remises au Titulaire seront sous sa responsabilité. En aucun cas il ne sera habilité à les utiliser en dehors des interventions définies par la commande, ni à les remettre à des personnes étrangères à

son entreprise.

Le Titulaire fera son affaire de la reproduction des clés cassées, volées, perdues etc., et éventuellement des remplacements de serrures rendus nécessaires de ce fait (clés volées, perdues), dans le délai imparti à la réalisation de la commande de travaux de remise en état de logement.

Tout dépassement de délai du fait de la non-restitution des clefs ou de la nécessité de changer une serrure, entraînera l'application de pénalités de non-respect du délai de l'achèvement des travaux prévues à l'article 5.4.2 du CCAP.

2.11 DELAI D'INTERVENTION ET D'EXECUTION DES COMMANDES

Le délai d'intervention est le délai dans lequel le Titulaire s'engage à intervenir sur la copropriété suite à la réception du bon de commande. Il court à compter de la date de réception par le Titulaire du bon de commande et se termine à la plus tardive des dates suivantes :

- Fin des travaux, en ce compris nettoyage, mise en service, ...
- Remise des clefs suivant les stipulations du bon de commande.

Quel que soit le nombre de commandes en cours, les délais ne se cumulent pas en cas de commandes simultanées. Il appartient donc au Titulaire de mobiliser un effectif suffisant pour respecter le délai imparti pour chaque chantier.

2.12 STOCK

Le titulaire s'engage à disposer d'un stock d'équipements courants lui permettant d'intervenir dans les délais fixés par les bons de commande.

3 FORMATION ET MANAGEMENT DU PERSONNEL, ORGANISATION DU TRAVAIL

3.1 HABILITATION DU PERSONNEL

Le Titulaire s'engage à ce que son personnel soit habilité pour la pratique professionnelle d'opérations spécifiques à son activité.

3.2 TENUE ET IDENTIFICATION DU PERSONNEL

Le personnel du Titulaire doit obligatoirement être vêtu d'une tenue vestimentaire identique et spécifique, adapté à sa fonction et en adéquation avec les exigences de sécurité, qui permettra à quiconque d'identifier l'entreprise Titulaire. Il devra, en outre, porter une carte d'identification professionnelle avec le nom de l'entrepreneur employeur sur le chantier, le nom, le prénom et la photo du porteur de la carte permettant de l'identifier.

Pendant toute la durée d'intervention de l'entreprise, au moins une personne de l'équipe intervenant devra maîtriser la langue française.

4 EXIGENCES GENERALES

4.1 LISTE DES EXIGENCES

Sont implicitement compris dans la proposition du Titulaire, et évalués dans le prix remis au BPU, les fournitures, travaux et prestations annexes nécessaires à l'exécution de ses ouvrages, tels que :

- La prise en charge de toutes les autorisations et démarches administratives utiles ;
- La fourniture de tous documents, notices techniques des fabricants nécessaires à la réalisation et

à la bonne exécution des travaux ;

- La fourniture des fiches techniques FDES (Fiches de Données Environnementales et Sanitaires) ;
- La fourniture de toutes les notices techniques et des fiches de sécurité des produits utilisés ;
- La protection et la conservation des approvisionnements et ouvrages jusqu'à la réception des travaux ;
- La protection des intervenants et des tiers sur le site ;
- La protection des ouvrages existants, la remise en état des ouvrages détériorés en cours de travaux ;
- La présence aux réunions programmées d'un représentant du Titulaire agréé par le maître d'ouvrage ;
- Les fournitures et transports, en vue de la mise en œuvre des prestations ;
- Tous les accessoires, fournitures, matériels, matériaux et ingrédients appropriés à chaque ouvrage ;
- L'enlèvement et l'évacuation des gravois dus aux travaux réalisés et ceux des anciennes installations déposées ;
- Tous les travaux préparatoires sur les supports à traiter : nettoyage, dépoussiérage, traitement des fissures, enduit ou ragréage, rebouchage, ponçage, ... ;
- Toutes les prestations mentionnées dans le bordereau de prix unitaires ;
- Les nettoyages en cours et fin de travaux ;
- Tous les travaux de levée de réserves demandés.

Le Titulaire est réputé avoir pris connaissance des locaux, des diagnostics plomb et amiante mis à disposition par le maître d'ouvrage ou le mandataire et de toutes les conditions pouvant, en quelque manière que ce soit, influencer sur l'exécution, les délais, la qualité et le prix des ouvrages à exécuter.

Le Titulaire doit tous les travaux nécessaires à une parfaite exécution des ouvrages. Il ne pourra en aucun cas arguer qu'une prestation n'a pas été parfaitement définie, en vue de ne pas exécuter les ouvrages correspondants ou de demander un supplément au montant de la commande.

4.2 EXIGENCES COMPLEMENTAIRES

Sont dus par le Titulaire dans le cadre des prix mentionnés dans le Bordereau de Prix Unitaires, les éléments suivants :

4.2.1 Protections

- Lors de toute exécution de travaux, le Titulaire prendra toutes les dispositions et précautions utiles pour assurer la conservation sans dommage des ouvrages existants, et afin de pouvoir les restituer en fin de chantier dans le même état que lors de la mise à disposition en début de chantier. Toutes ces protections devront être efficaces et devront être maintenues pendant toute la durée du chantier. Le maître d'ouvrage ou le mandataire se réservent le droit, si les dispositions prises par le Titulaire lui semblent insuffisantes, d'imposer des mesures de protections complémentaires.

- La protection de ses ouvrages et la maintenance du site pendant toute la durée des travaux, tant en ce qui concerne les intervenants sur le site ou les tiers que les ouvrages ou équipements existants.
- La coordination de ses protections et stockages avec ses sous-traitants éventuels.
- La réalisation de tout balisage ou signalisation complémentaire aux protections pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

4.2.2 Gravois - Nettoyages

- Les gravois seront stockés aux emplacements agréés par le maître d'ouvrage ou le Mandataire.
- Ils seront évacués au mieux de manière quotidienne à la demande du maître d'ouvrage.
- Tout lieu de stockage des gravois, matériaux ou matériels ne devra apporter aucune gêne ou danger aux habitants, ouvriers ou tiers, ni aux immeubles, ouvrages ou équipements existants.
- Lors des interventions, ces dispositions sont renforcées par la protection du sol des lieux de passage et au droit des zones de travail, ainsi que du mobilier, les types de protections doivent être préalablement agréés par le maître d'ouvrage.
- Le nettoyage sera fait tous les jours et particulièrement soigné le vendredi soir ou les veilles de jour férié, notamment pour tout matériau ou support susceptible de retenir la poussière.
- Le nettoyage des outils dans les équipements sanitaires du logement est formellement proscrit.
- L'ensemble de ces prestations est compris dans chacun des prix unitaires du bordereau (BPU).

Dans le cas où l'une de ces obligations (protections, gravois, nettoyage) ne serait pas respectée, le maître d'ouvrage se réserve le droit de commander directement l'intervention voulue à une tierce entreprise de son choix, avec déduction des sommes dues au Titulaire et sans préjuger des autres pénalités contractuelles applicables.

Cette disposition s'appliquera lorsque le Titulaire ne réagira pas dans les 24 (vingt-quatre) heures suivant le courriel envoyé par le maître d'ouvrage.

4.2.3 Bruits de chantier

Compte tenu des conditions de chantier en milieu occupé, une attention particulière sera apportée aux bruits de chantier afin de se conformer aux limites fixées par la réglementation.

Dans le cas où, par suite de conditions particulières, même les bruits de chantier maintenus dans les limites autorisées par la réglementation entraîneraient une gêne difficilement supportable aux occupants, le Titulaire pourra être amené à réduire encore le niveau sonore par des dispositions complémentaires.

Toutes ces dispositions sont incluses aux prix contenus dans le Bordereau de Prix Unitaires.

4.2.4 Matériaux – Produits – Matériel

Le prestataire proposera un produit qui possède les caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles décrites dans le BPU.

La proposition du Titulaire devra être soumise à l'acceptation du mandataire après présentation de la fiche produit du fabricant et production de tous les renseignements techniques demandés. Le maître d'ouvrage ou le Mandataire se réservent le droit de refuser tout produit ou matériau dès lors qu'il présente un doute sur sa qualité, sa mise en œuvre ou ses performances pour l'objectif visé.

Pour veiller au strict respect de ce principe tout au long du chantier, le maître d’ouvrage ou le mandataire se réservent le droit d'exiger du Titulaire à n'importe quel moment du chantier la production des bons de commande des matériels, produits et fournitures diverses à mettre en œuvre, pour éviter toute contestation quant au choix des dits produits, d'une part, et pour prévenir toute contestation dans les délais ou retard de livraison, d'autre part.

En outre, les compositions et caractéristiques des produits, matériaux et matériels utilisés pourront être examinés préalablement pour évaluer et prévenir leur dangerosité à l'égard des humains, animaux ou végétaux.

5 NORMES ET REGLEMENTS

Le Titulaire est soumis au respect des lois, normes et règlements en vigueur à la date de délivrance du bon de commande.

Il devra notamment appliquer les prescriptions des documents suivants :

- Réglementation incendie,
- Normes NF applicables aux travaux,
- Cahiers des clauses techniques et règles de calcul des DTU,
- Avis techniques délivrés par le CSTB et l'AFAQ,
- Réglementation acoustique,
- Réglementation thermique,
- Règlement sanitaire départemental.

6 CONTROLE DES PRESTATIONS

6.1 RECEPTION DES PRESTATIONS

Les opérations de réception des travaux sont réalisées par le Mandataire à la demande du maître d’ouvrage.

Préalablement à toute réception, le Titulaire devra transmettre au maître d’ouvrage et au Mandataire un rapport de fin de chantier détaillé. Ce rapport comprendra notamment une description des travaux exécutés, les éventuelles réserves et des photos permettant d’illustrer de manière explicite les travaux réalisés.

En cas d’éventuelles réserves, ces dernières sont levées par la Mandataire.

6.2 CONTROLE PAR UN ORGANISME TECHNIQUE

Le maître d’ouvrage ou le Mandataire se réservent le droit de procéder à toutes vérifications utiles et faire contrôler, à leurs frais par un organisme technique, les installations concernées par le présent marché, en présence ou hors la présence du Titulaire, selon les circonstances, étant entendu qu’il est tenu d’être présent, lorsqu’il est convoqué à ces contrôles.

En conséquence, le Titulaire s’engage à être représenté lors de ces visites par l’interlocuteur du marché.

Ces contrôles et vérifications ne dégagent en rien la responsabilité du Titulaire qui demeure pleine et entière.

Dans le cas où ces contrôles démontreraient que :

- Les travaux n'ont pas été effectués conformément au marché ou aux règles de l'art, le Titulaire serait tenu de les reprendre sans délai et sans supplément de prix. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'appliquer en plus des pénalités le cas échéant ;
- Les produits utilisés pour la réalisation des travaux ne sont pas ceux présentés au maître d'ouvrage ou au mandataire, des pénalités seront appliquées.