

FICHE DE PRESTATIONS

POSTE TECHNIQUE : P3 PRESTATION DE GARANTIE TOTALE

1. Objet de la fiche de prestations

Cette fiche de prestations définit le périmètre forfaitaire du poste technique P3, relatif aux prestations de garantie totale s'appliquant sur les installations du marché qui y sont assujettis.

Les stipulations de cette fiche de prestations ont pour objet de définir les conditions de réalisation des prestations du marché par lequel le Pouvoir Adjudicateur confie au Titulaire un ensemble de tâches relatives aux prestations de maintenance des ouvrages du poste technique.

Les descriptions des prestations à réaliser faites dans le présent document constituent le minimum à réaliser.

Le Titulaire se doit de les compléter, au besoin, afin de respecter la réglementation, les normes, les règles de l'art et les objectifs de résultats.

Le Titulaire, en sa qualité de professionnel, déclare s'être assuré sous sa responsabilité de l'exactitude des renseignements contenus dans ce document et avoir vérifié que ce dernier ne comporte pas d'erreurs, omissions et/ou contradictions et est compatible avec le respect de la réglementation, des normes et des règles de l'art ainsi que les impératifs de qualité, d'hygiène, de sécurité et de respect de performance, de disponibilité et de continuité imposés par le marché.

Les missions et opérations définies dans le cadre de cette prestation sont comprises au titre du forfait, à l'exception de celles définies comme non comprises.

2. Objectifs de résultats

Le marché est conclu à obligations de résultats, impliquant la mise en œuvre de moyens minimums définis contractuellement, ainsi que la mobilisation de moyens équivalents à ceux présentés par le Titulaire dans son Mémoire Technique annexé à son offre. Il est expressément précisé que les moyens minimums exigés par le marché sont supérieurs à ceux décrits par le Titulaire dans son Mémoire Technique. En conséquence, le Titulaire demeure tenu de mobiliser l'ensemble des moyens nécessaires pour atteindre les résultats contractuels, sans pouvoir se prévaloir de limitations ou insuffisances figurant dans son offre initiale.

Le Titulaire accepte de prendre en charge les prestations relatives au poste technique P3, définies dans la présente fiche de prestations.

Le Titulaire recherche de façon continue l'amélioration des méthodes pour assurer une qualité de service optimale. Il appartient au Titulaire de compléter si nécessaire les moyens minimaux qu'il a définis dans son projet d'organisation pour répondre aux obligations de résultats imposées.

Le Titulaire est réputé avoir inclus dans son offre tous les moyens humains et matériels nécessaires à la réalisation des prestations décrites et au respect des obligations de résultats et de moyens définis au marché.

Marché de Maintenance
des installations CVC, ECS et Traitement
d'air des locaux à environnement et
empoussièrisme contrôlé

Les objectifs généraux en matière de résultats consistent à garantir :

- Le maintien du bon état de fonctionnement des installations

Le Titulaire est tenu de garantir, de manière continue, le bon état de marche, de fonctionnement et de fiabilité des équipements couverts par le poste technique P3, pendant toute la durée du marché.

Cela intègre :

- La prévention de toute dégradation ou défaillance affectant la disponibilité des installations
- La remise en état immédiate en cas de panne, quelle qu'en soit la cause : Usure normale, anormale, défaillance accidentelle, obsolescence, ...
- L'impossibilité pour le Titulaire de se retrancher derrière une rupture d'approvisionnement, la vétusté ou l'obsolescence des équipements, pour échapper à son obligation

- La continuité de service

Le Titulaire doit assurer la continuité permanente du service rendu par les installations, sans interruption non maîtrisée ou dégradation de la qualité de service, notamment :

- L'absence d'arrêt d'équipements critiques impactant la sécurité, le confort, la production et l'exploitation des sites
- Le maintien d'un fonctionnement nominal, avec intervention proactive en cas de dérive ou de performance dégradée
- La planification des remplacements anticipés pour éviter toute rupture d'exploitation

- Le maintien des performances nominales des installations

Le Titulaire est responsable du maintien des niveaux de performance définis à l'origine ou requis par les conditions contractuelles et réglementaires, se traduisant par :

- Le respect des débits, des températures, des pressions, des puissances et des rendements
- L'adaptation des remplacements ou des réparations pour garantir des performances au moins équivalentes, y compris en cas de remplacement par un matériel différent

- La réalisation intégrale des opérations de maintenance corrective de niveau 5

Le Titulaire prend intégralement à sa charge, au titre du forfait, dans le cadre du poste technique P3 :

- Toutes les opérations de maintenance corrective de niveau 5, tel que défini par la norme FDX 60-000, intégrant la réparation, la remise en état ou le remplacement intégral des équipements défectueux, vétustes ou obsolètes
- L'approvisionnement, la dépose, l'évacuation et l'installation des nouveaux équipements, dans le respect de la réglementation

- L'absorption des risques techniques et financiers liés à l'obsolescence, à la vétusté et/ou à l'usure

Le poste technique P3 implique le transfert au Titulaire du risque de vétusté, d'usure, de vieillissement prématuré ou d'obsolescence des équipements.

Il lui appartient ainsi d'anticiper, de planifier et de budgétiser les remplacements nécessaires afin de :

- Maintenir un niveau de performance constant
- Éviter les dégradations progressives affectant le service

- Garantir une maîtrise des coûts pour le Pouvoir Adjudicateur
- La garantie d'un haut niveau de disponibilité et de sécurité

Le Titulaire doit assurer que les équipements couverts ne présentent aucun danger pour les personnes, les biens ou l'environnement, par :

- La prévention des pannes à risque
- Les mises en conformité réglementaires et normatives
- La réactivité maximale en cas d'incident, avec obligation de rétablissement immédiat des conditions de sécurité et d'exploitation

3. Liste des équipements

Equipements compris au titre du poste technique P3

Les installations suivantes sont comprises au titre du poste technique P3 :

- La liste des équipements et des installations indiquées dans l'Annexe « Inventaire des installations » du CCTP Réalisation des prestations

Ainsi que les installations complémentaires suivantes :

- L'ensemble des organes et équipements associés aux équipements et installations de cet inventaire, sans limite de quantité ni aucune exception, définis notamment par :
 - L'ensemble des réseaux, y compris leur calorifuge : Hydraulique, électrique, aéronautique, ...
 - L'ensemble des éléments et accessoires, constituant ces réseaux (robinetterie, ...)
 - L'ensemble des armoires et coffrets électriques associés y compris leurs organes de coupure d'urgence
 - L'ensemble des stockages en combustible et les circuits d'alimentation en combustible associés
 - L'ensemble des équipements de sécurité et d'alarme liés aux équipements (y compris les dispositifs asservis à la détection incendie : Les DAD des centrales de traitement d'air, les clapets et volets coupe-feu, les trappes de désenfumage, ...)
 - L'ensemble des systèmes de dialogue associés à la détection incendie et aux installations de GTB/GTC
 - Les appareils de mesure : Compteurs, thermomètres, manomètres, ...
 - Les traceurs : Cordons chauffants, ...
 - Les organes et équipements associés aux équipements de désenfumage mécanique (ventilateurs d'extraction et de soufflage, ...) :
 - L'ensemble des armoires électriques et des coffrets de relai associés y compris leurs arrêts d'urgence
 - L'ensemble des gaines, des clapets, des volets et des trappes de désenfumage
 - L'ensemble des équipements de sécurité et d'alarme liés aux équipements
 - L'ensemble des systèmes de dialogue associés aux SSI et aux GTB/GTC
 - L'ensemble des câbles, des chemins de câbles et des boîtes de dérivation
 - L'ensemble des fixations et des suspentes des équipements
 - L'ensemble des organes et systèmes de commande (télécommande, détecteurs de présence, ...), de régulation (régulateur, automates, concentrateur, ...), de mesures (sondes, capteurs, ...) et de dialogue
 - Les automates et équipements de télésurveillance liés aux équipements
 - L'ensemble des câbles, chemins de câbles et boîtes de dérivation, associés à ces équipements

Marché de Maintenance
des installations CVC, ECS et Traitement
d'air des locaux à environnement et
empoussièrisme contrôlé

- La fixation et les suspentes des équipements
- Les réseaux de terre

De plus :

- En cas d'inexactitudes ou d'imprécisions sur les équipements mentionnées dans cet inventaire, le Titulaire ne pourra pas remettre en question ces équipements ni prétendre à une modification du montant annuel forfaitaire du marché.
- Une installation appartiendra, dans son intégralité, à un seul et même poste technique : Si, au sein de la liste des équipements du marché, un équipement père n'appartient pas au même poste technique que son équipement fils, l'équipement père appartiendra par défaut et par dérogation à cette liste, au poste technique de son équipement fils.
- Le Titulaire s'engage, sans réserve ni restriction, à exécuter l'ensemble des obligations comprises au titre du poste technique P3 définie à la présente fiche de prestation.
Il est expressément convenu que l'absence d'indication relative à l'année de fabrication, à l'année de mise en service ou à l'ancienneté des équipements figurant dans l'inventaire contractuel ne saurait, en aucun cas :
 - Limiter ou restreindre l'étendue des obligations du Titulaire au titre du poste technique P3
 - Exonérer le Titulaire de son engagement à garantir la continuité, la pérennité et la remise en état des installations
 - Justifier un refus ou une contestation quant à l'application des clauses financières et techniques définies pour le poste technique P3
 - En conséquence, le Titulaire demeure intégralement tenu d'assumer, dans le cadre du périmètre défini au titre du présent marché, la totalité des obligations du poste technique P3, nonobstant toute lacune d'information sur l'âge ou la date de mise en service des équipements mentionnés dans l'inventaire.

Equipements non compris au titre du poste technique P3

Les installations suivantes ne sont pas comprises au titre du poste technique P3 :

- Les réseaux de distribution inaccessibles, notamment ceux enterrés ou intégrés sous dalle, ne sont pas compris au titre du poste technique P3. La mise à jour du réseau, le dégagement des accès, ainsi que la fourniture et le remplacement de la portion fuyarde sur la longueur nécessaire, relèvent de prestations hors forfait. Le Pouvoir Adjudicateur se réserve le choix de confier ces prestations au Titulaire, après validation de devis établis selon les conditions financières des prestations hors forfait, ou à toute autre entreprise tierce.

4. Définition du poste technique P3

La prestation de garantie totale constitue une obligation contractuelle du Titulaire de maintenir en permanence, pendant toute la durée du marché, le bon état de fonctionnement, d'entretien et de performance nominale des installations concernées.

À ce titre, le Titulaire prend en charge, au titre du forfait, dans le cadre du poste technique P3 :

- Toutes les opérations de maintenance corrective non comprises au titre des postes techniques P2.1 et P2.2
- Toutes les opérations de maintenance corrective de niveau 5, défini par la norme FDX 60-000

Cette obligation s'applique :

- Quelle que soit l'origine des défaillances constatées, y compris en cas d'usure normale ou anormale

- En cas de vétusté, de vieillissement prématuré, d'obsolescence ou de défaut d'approvisionnement en pièces de rechange.

Le Titulaire ne peut en aucun cas se prévaloir de l'indisponibilité d'un équipement, d'une rupture de stock ou d'une obsolescence matérielle pour déroger à son obligation de résultat en matière de continuité de service, de sécurité et de performance fonctionnelle.

5. Modalités d'intervention

Généralités

Au titre du poste technique P3, le Titulaire s'engage, au titre du forfait, à réaliser l'ensemble des travaux, prestations intellectuelles, études, mesures, vérifications, réglages et compléments éventuels nécessaires au parfait achèvement, au parfait fonctionnement et à la mise en conformité complète des ouvrages, dans le respect des exigences du marché, des documents techniques contractuels, de l'ensemble des textes réglementaires en vigueur, des normes applicables (normes NF, EN, ISO, ...), des Documents Techniques Unifiés (DTU) ainsi que des règles de l'art et des bonnes pratiques professionnelles, telles que définies notamment par le CSTB, l'AFNOR, l'OPPBTP ou tout autre organisme de référence.

Aucune réserve ne pourra être invoquée par le Titulaire pour exclure, limiter ou conditionner l'exécution de prestations ou de compléments de travaux qui seraient nécessaires à la fonctionnalité, à la sécurité ou à la conformité des installations, même si ceux-ci ne sont pas expressément mentionnés dans les pièces écrites du marché.

Normes et réglementations

Le Titulaire déclare être parfaitement informé des lois, règlements, décrets, arrêtés, circulaires, normes techniques et règles administratives applicables aux prestations relevant du poste technique P3, y compris dans leurs versions les plus récentes.

Dans ce cadre, le Titulaire s'engage, au titre du forfait, à :

- Mettre en œuvre des travaux conformes à ces exigences sans qu'aucune consigne spécifique du Pouvoir Adjudicateur ne soit nécessaire
- Actualiser en continu ses connaissances réglementaires, notamment en matière de sécurité incendie, accessibilité, performance énergétique, prévention des risques, sécurité électrique, réglementation ICPE ou amiante si applicable
- Prendre en compte les éventuelles prescriptions locales, spécifiques au site ou à la collectivité concernée, en lien avec le règlement intérieur, les autorisations d'urbanisme, les plans de prévention ou les contraintes d'exploitation.

Toute non-conformité constatée du fait d'un manquement aux obligations réglementaires engage pleinement la responsabilité du Titulaire, sans que celui-ci puisse solliciter de compensation ou de délai supplémentaire.

Maîtrise d'œuvre et Bureau de contrôle

Le Titulaire intègre, au titre du forfait, la prise en charge des missions de maîtrise d'œuvre d'exécution lorsque le Pouvoir Adjudicateur en exprime le besoin.

Cette mission peut être réalisée :

- Soit en régie interne par le Titulaire s'il en a les compétences certifiées

Marché de Maintenance
des installations CVC, ECS et Traitement
d'air des locaux à environnement et
empoussièrement contrôlé

- Soit en sous-traitance qualifiée, à sa charge exclusive, sans incidence sur le prix global et forfaitaire du marché

Par ailleurs, lorsque la législation, les caractéristiques du site ou la nature des interventions le nécessitent (ERP, IGH, ICPE, coordination de travaux simultanés), le Titulaire sollicitera formellement le Pouvoir Adjudicateur pour que ce dernier mandate, à ses frais exclusifs, un Bureau de Contrôle technique agréé et/ou un Coordonnateur SPS conformément aux dispositions du Code du Travail (articles R.4532-1 et suivants).

Le Titulaire assure en tout état de cause la coordination technique avec ces intervenants tiers, la prise en compte de leurs prescriptions, et le respect de leurs observations ou avis techniques tout au long de l'exécution des prestations.

Qualité des nouveaux équipements

Dans le cadre du poste technique P3, les opérations de renouvellement d'équipements doivent systématiquement contribuer à une amélioration progressive des performances énergétiques, techniques et environnementales des installations soumises au poste technique.

À ce titre, chaque remplacement d'équipement constitue une opportunité d'optimisation des installations et ne doit, en aucun cas, constituer un simple remplacement à l'identique.

Les nouveaux équipements installés, au titre du poste P3, doivent présenter, à minima, les caractéristiques d'équivalence suivantes, toutes cumulatives :

- Performances techniques : Performances techniques au moins égales à celles des équipements remplacés en termes notamment de débit, pression, rendement, puissance, classe énergétique, émissions, régulation, acoustique, ...
- Origine et réputation du fabricant : Même fournisseur que l'équipement initial si toujours existant, ou fournisseur de renommée équivalente, reconnu sur le marché français ou européen pour la qualité, la fiabilité et la durabilité de ses produits
- Niveau de gamme équivalent ou supérieur : La qualité du matériel, sa robustesse, ses fonctionnalités intégrées, sa durée de vie estimée et son intégration esthétique ou architecturale doivent être au niveau de gamme qu'aurait représenté l'équipement remplacé à son année d'installation.
- Toute proposition de matériel alternatif doit faire l'objet d'une demande de validation préalable auprès du Maître d'Ouvrage ou de son représentant, accompagnée des fiches techniques, références, certifications, labels (CE, NF, Eurovent, ...) et comparatifs justificatifs.

De plus, le remplacement d'équipement au titre du poste technique P3 intègre, au titre du forfait, la prise en compte des améliorations techniques suivantes, considérées comme équivalentes dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement technique existant :

Equipement à remplacer au titre du poste P3	Equipement de remplacement au titre du poste P3
Pompe à débit constant	Pompe à débit variable
Chaudière haute température	Chaudière à condensation
Refroidisseur de liquide utilisant un fluide frigorigène à GWP $\geq$ 250	Refroidisseur de liquide utilisant un fluide frigorigène à GWP $<$ 250
Unité de climatisation à détente directe utilisant un fluide frigorigène à GWP $\geq$ 250	Unité de climatisation à détente directe utilisant un fluide frigorigène à GWP $<$ 250
Unité de climatisation à détente directe utilisant un fluide frigorigène à GWP $\geq$ 250	Unité de climatisation à détente directe utilisant le R32

Marché de Maintenance
des installations CVC, ECS et Traitement
d'air des locaux à environnement et
empoussièrement contrôlé

Brûleur à puissance constante	Brûleur modulant
Régulation par vanne 3 voies motorisées	Régulation par vanne 2 voies motorisées (sous réserve de compatibilité technique)
CTA à débit fixe	CTA à débit variable
Moteur à courroie	Moteur à entraînement direct
Détendeur thermostatique	Détendeur électronique
Ventilo-convecteur à vitesses manuelles	Ventilo-convecteur à vitesse variable avec régulation intégrée
Vanne de régulation mécanique	Vanne motorisée communicante (avec protocole BACnet, Modbus, ...)
CTA double flux sans récupération	CTA double flux avec récupération de chaleur à échangeur à plaques ou rotatif
Moteur ventilateur standard IE1	Moteur haut rendement IE3 ou IE4
Pompe à rotor sec	Pompe à rotor noyé à haut rendement

Le Titulaire doit s'assurer, préalablement à toute substitution, de la compatibilité fonctionnelle, hydraulique, aéraulique, électrique et de régulation de l'équipement proposé, ainsi que du maintien ou de l'amélioration des performances énergétiques et de confort.

Ces substitutions techniques sont réputées faire partie intégrante, au titre du forfait, du niveau d'exigence minimum du poste technique P3, sans surcoût financier.

Vérification des dimensionnements

Dans une logique d'amélioration continue de la performance énergétique, fonctionnelle et économique des installations, le Titulaire est tenu, pour chaque remplacement d'équipement, au titre du poste technique P3, de réaliser une vérification approfondie du dimensionnement du nouveau matériel proposé, afin de s'assurer de son adéquation technique et énergétique avec les besoins réels du site, les usages actuels et les exigences réglementaires et normatives en vigueur.

Cette vérification est systématique, qu'il s'agisse d'un remplacement à l'identique ou d'une évolution technique, et constitue une obligation contractuelle incluse au titre du forfait.

1. Paramètres à vérifier

Parmi les éléments à contrôler, sans que cette liste ne soit exhaustive, figurent notamment :

- La puissance thermique ou frigorifique des générateurs (chaudières, refroidisseurs de liquide, ...), au regard des déperditions réelles du bâtiment, évaluées sur la base d'un calcul thermique simplifié ou détaillé, de l'analyse de la signature énergétique (courbe de consommation réelle vs DJU) ou des données issues d'un audit énergétique existant.
- Le débit d'air nominal des équipements de ventilation et de traitement d'air, analysé en fonction du taux d'occupation réel des locaux, de la destination des espaces (tertiaire, technique, ERP, ...), des exigences réglementaires ou normatives (Règlement Sanitaire Départemental, Code du travail, ...)
- Le débit des pompes et caractéristiques hydrauliques (HMT, vitesse, courbe de fonctionnement) au regard des régimes de température (ΔT), des longueurs et pertes de charge des réseaux et des usages spécifiques ou circuits prioritaires.
- L'autorité des vannes de régulation et d'équilibrage, en fonction des circuits qu'elles contrôlent, afin de garantir une régulation efficace et éviter tout phénomène de sur-débit ou de déséquilibre hydraulique.

2. Procédure en cas d'écart de dimensionnement

Lorsque les vérifications effectuées par le Titulaire mettent en évidence que le matériel initialement installé était surdimensionné, sous-dimensionné ou que l'évolution des usages nécessite une adaptation, les dispositions suivantes s'appliquent :

- En cas de besoin avéré de surdimensionnement ou d'adaptation technique : Le Titulaire réalise au titre du forfait une note technique d'analyse comparative et la soumet au Pouvoir Adjudicateur, exposant les résultats du calcul, la solution proposée et l'éventuel surcoût associé.
La prise de décision revient exclusivement au Pouvoir Adjudicateur, qui pourra soit valider un remplacement à capacité équivalente au titre du poste technique P3 (sans surcoût financier), soit autoriser une montée en capacité, auquel cas la différence de coût liée au surdimensionnement sera prise en charge par le Pouvoir Adjudicateur sur devis validé préalablement et établi conformément aux conditions financières des prestations hors forfait.
Le Pouvoir Adjudicateur se réserve le droit de mettre en concurrence le Titulaire et de choisir une entreprise tierce afin de réaliser ces travaux.
- Lorsque la vérification réalisée par le Titulaire met en évidence que le matériel initialement installé était surdimensionné au regard des besoins réels, le remplacement de cet équipement s'effectuera selon l'une des deux options suivantes, soumise à la décision exclusive du Pouvoir Adjudicateur :
 - o Soit le Pouvoir Adjudicateur souhaite maintenir le surdimensionnement existant : Dans ce cas, le Titulaire remplace l'équipement concerné conformément aux obligations contractuelles du poste technique P3, en fournissant et en installant un équipement de capacité équivalente à celle de l'équipement initialement surdimensionné, sans surcoût pour le Pouvoir Adjudicateur.
 - o Soit le Pouvoir Adjudicateur accepte d'ajuster le dimensionnement à hauteur des besoins réels : Dans ce cas, le Titulaire procède au remplacement de l'équipement, dans le cadre du P3, par un matériel dont le dimensionnement est adapté aux exigences réelles d'exploitation (puissance, débit, capacité utile, ...). Dans ce cadre, le coût du remplacement sera intégré au compte du poste P3 en appliquant une réduction proportionnelle, calculée au prorata entre la puissance initialement installée (surdimensionnée) et la puissance effectivement installée (dimensionnée au juste besoin).

Cette disposition vise à favoriser la performance énergétique, la maîtrise des coûts du poste technique P3, et l'adéquation des équipements aux usages effectifs du site.

3. Garantie fournisseur sur les équipements remplacés

Tous les équipements installés par le Titulaire, dans le cadre du forfait ou des prestations hors forfait, doivent impérativement :

- Être neufs, en parfait état de fonctionnement et issus de fabricants reconnus
- Être couverts par une garantie constructeur d'une durée minimale de deux (2) ans à compter de leur mise en service
- Faire l'objet d'une remise du bon de garantie au Pouvoir Adjudicateur à l'issue de l'installation
- Être accompagnés de leur notice technique, certificat de conformité CE, et du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) mis à jour

4. Délais contractuels

La responsabilité contractuelle du Titulaire est engagée dès manquement aux délais contractuels, notamment pour les cas suivants :

- Dépassement du délai de remise de devis : Le devis relatif à une demande du Pouvoir Adjudicateur doit être transmis sous 48 heures ouvrées maximum. Tout retard entraînera l'application de pénalités sans mise en demeure préalable.
- Délai d'exécution après validation du devis : L'exécution des prestations doit intervenir immédiatement après validation formelle du devis par le Pouvoir Adjudicateur. En cas de délai d'approvisionnement fournisseur, le Titulaire doit justifier par écrit l'allongement du délai, en fournissant les preuves documentées (mail du fournisseur, bon de commande, accusé de réception, ...). À défaut, le retard sera réputé imputable au Titulaire.

6. Prestations particulières de maintenance corrective

Maintenance palliative et curative :

Les opérations de maintenance curative de niveau 5, définies selon la norme FDX 60-000, sont comprises au titre du forfait.

Si la norme FDX 60-000 sert de base contractuelle pour la définition des niveaux de maintenance, le texte n'est pas suffisamment clair et adapté au périmètre des prestations du présent Contrat pour définir les limites de prestations.

Afin de faciliter la compréhension et l'exécution du Contrat, le périmètre contractuel des prestations sont précisées dans le document « Périmètre contractuel des niveaux de maintenance corrective » annexé au CCTP Réalisation des prestations.

Les règles d'application définies dans ce document font partie intégrante des obligations contractuelles. Le Titulaire s'engage à les accepter et à les respecter dans le cadre de l'exécution du Contrat, sans aucune limite ni aucune réserve.

7. Moyens matériels particuliers

Aucun moyen matériel autre que ceux précisés au CCTP Réalisation des prestations n'est compris au titre du forfait.

8. Fournitures particulières

Pièces de rechange

Sont désignées par pièces de rechange tout « bien destiné à remplacer un bien correspondant en vue de rétablir la fonction requise d'origine » - Norme AFNOR EN 13306 de janvier 2018.

Ces pièces de rechange correspondent à toute pièce d'usure programmée ou non et concernent les biens jugés vétustes, obsolète ou disposant d'un vieillissement prématuré.

Le Titulaire s'engage à rendre disponible dans les meilleurs délais l'ensemble des pièces de rechange nécessaires à la réalisation des opérations de maintenance. Le Titulaire ne peut pas invoquer une rupture éventuelle de stock

pour expliquer une quelconque dérive sur le respect des engagements contractuels, en particulier sur les délais contractuels et sur la disponibilité des installations.

Les pièces de rechange de remplacement sont conformes aux pièces d'origine, tant sur le plan technique qu'esthétique, pour autant qu'elles existent toujours sur le marché. Tout changement de caractéristique doit être signalé au Pouvoir Adjudicateur. En cas d'absence des pièces d'origines, des pièces aux caractéristiques identiques devront être proposées au Pouvoir Adjudicateur.

Les pièces remplacées sont mises à la disposition du Pouvoir Adjudicateur pendant une durée au moins égale à douze (12) mois à compter de la date de remplacement. Le Pouvoir Adjudicateur se réserve le droit de les faire expertiser.

Le Titulaire tient à disposition du Pouvoir Adjudicateur les copies des certificats de garantie des pièces installées.

La fourniture des pièces de rechange dont le montant unitaire (prix public constructeur) est strictement supérieur au seuil applicable aux autres postes techniques du marché est intégralement comprise au titre du forfait du poste technique P3.

Dans ce cadre :

- **Toutes les pièces de rechange relevant du poste technique P3 sont comprises au forfait, sans limitation de quantité**
- **Cette prise en charge s'applique y compris à tous les équipements, dont ceux vétustes, obsolètes ou présentant un vieillissement prématuré, indépendamment de leur nature, marque, ancienneté, technologie ou de la disponibilité des pièces sur le marché**
- **Les pièces de rechange exclusivement intégrées au titre du forfait des autres postes techniques du marché sont hors du périmètre du poste technique P3**

Quel que soit le montant de la pièce de rechange à fournir, la main d'œuvre, relative aux niveaux de maintenance définis au titre du forfait, est comprise au titre du forfait.

Le Titulaire demeure responsable, au titre de son obligation de résultat, de l'approvisionnement et de la fourniture de toute pièce défectueuse, sans pouvoir invoquer une obsolescence, une rupture de stock ou une vétusté comme motif de non-exécution.

Biens individuels

Un bien est défini par la norme FDX 60-000 comme tout élément, composant, mécanisme, sous-système, unité fonctionnelle, équipement ou système qui peut être considéré individuellement.

La fourniture des biens est comprise au titre du forfait du poste technique P3, sans aucune limitation de quantité ni de montant unitaire.

Cette obligation s'applique à tout type de bien, y compris ceux jugés vétustes, obsolètes ou présentant un vieillissement prématuré, et ce quelle que soit leur nature, marque, ancienneté, technologie ou de leur disponibilité sur le marché.

9. Gestion du compte P3

Procédure d'exécution des opérations réalisées au titre du poste P3

Le Titulaire est tenu d'informer systématiquement le Pouvoir Adjudicateur de toutes les opérations envisagées au titre du poste technique P3, y compris en cas d'intervention en urgence.

Préalablement à toute intervention, le Titulaire doit transmettre au Pouvoir Adjudicateur un devis spécifique à l'opération projetée, rédigé selon le format imposé par le marché et conforme au Bordereau de Prix Unitaire. Ce devis permet au Pouvoir Adjudicateur d'apprécier l'opportunité technique et économique de l'intervention, notamment en envisageant le remplacement du matériel concerné par un équipement plus performant ou le recours à un autre prestataire en cas de surcoût jugé excessif.

Aucune opération ne peut être engagée au titre du poste P3 sans l'accord préalable écrit du Pouvoir Adjudicateur. En cas de non-respect de cette procédure — notamment en cas d'exécution des travaux sur la seule base du devis transmis, sans accord explicite — la dépense correspondante ne pourra faire l'objet d'aucune imputation sur le compte P3.

Par exception, en cas d'urgence avérée et en l'absence de solution alternative immédiate, le Titulaire est autorisé à procéder au remplacement immédiat de matériels indispensables au bon fonctionnement d'une installation critique. Il devra alors avertir sans délai le Pouvoir Adjudicateur par courrier électronique, et solliciter une validation écrite du Maître d'Ouvrage avant tout engagement des opérations. La régularisation complète de la procédure (étude, devis, validation) devra intervenir dans un délai maximal de huit (8) jours ouvrés suivant l'intervention.

Le Pouvoir Adjudicateur conserve la faculté, dans un délai de 4 semaines, de proposer une entreprise concurrente présentant une offre plus avantageuse. Le Titulaire peut soit s'aligner sur ce montant, soit produire une justification détaillée du différentiel de prix constaté.

Pour chaque opération réalisée, suite à l'accord écrit du Pouvoir Adjudicateur, le Titulaire transmet, dans un délai de 48 heures après sa réalisation :

- Une fiche d'intervention détaillant :
 - o Le nom de l'intervenant ou des intervenants
 - o Les heures d'arrivée et de départ sur site, pour chaque jour d'intervention
 - o Le devis associé, détaillé selon le format de devis imposé au marché, conforme au Bordereau de Prix Unitaire du marché
 - o Les fiches techniques des équipements
- L'inventaire actualisé du matériel remplacé, détaillé site par site
- Le bilan à jour du compte P3

Ces informations sont également intégrées au rapport annuel remis au Pouvoir Adjudicateur, précisant toutes les opérations exécutées dans le cadre du poste P3.

Les devis, l'inventaire actuel et le bilan à jour du compte P3 doivent être intégrés à la plateforme GED du marché dans un délai maximum de 7 jours ouvrés.

Marché de Maintenance
des installations CVC, ECS et Traitement
d'air des locaux à environnement et
empoussièrisme contrôlé

Le Pouvoir Adjudicateur bénéficie automatiquement des garanties fabricants sur tous les matériels installés.

Bilan du poste P3

Le TITULAIRE adresse au Pouvoir Adjudicateur, tous les ans, au plus tard le 1er juin, le bilan des dépenses et le compte rendu des opérations, arrêtées au 31 décembre, engagées au titre du poste technique P3, bilan qui présentera les détails suivants :

- Définition des équipements remplacés durant l'année précédente (actions préventives et correctives) site par site
- Présentation des coûts engagés par année dans le cadre du poste technique P3 depuis le début du marché, conforme aux montants des devis validés par le Pouvoir Adjudicateur
- Définition des travaux à réaliser l'année contractuelle suivante en fonction des priorités mises en évidence (défaillances techniques, usages mal adaptés, ...)
- Définition d'un bilan technico-économique des travaux d'amélioration entrepris et à entreprendre (validité des choix techniques, résultats obtenus, ...)

Paiement du poste P3 en fin de contrat

Au terme du contrat, le compte est apuré de la façon suivante :

$$R = R1 + R2 + R3 + \dots + Rd$$

(Somme des recettes annuelles révisées)

$$D = D1 + D2 + D3 + \dots + Dd$$

(Somme des dépenses annuelles ayant donné lieu à l'ensemble des devis validés par le Pouvoir Adjudicateur au titre du poste P3)

Le forfait définitif est fixé en fin de marché par avenant en fonction de la somme des dépenses totales effectives (D) qui est comparé aux recettes révisées totales (R) perçues par le Titulaire et calculé en fonction des cas suivants :

- Cas n°1 : Le compte est positif (R est supérieur à D). Dans ce cadre, le forfait définitif de rémunération est égal à D et le Titulaire rétrocède au Pouvoir Adjudicateur 100% de la différence R-D.
- Cas n°2 : Le compte est négatif (R est inférieure à D). Dans ce cadre, le forfait définitif de rémunération est égal à R ; le Titulaire supporte seul la dépense supplémentaire.

Certificats d'Economie d'Energie

Le Titulaire remet, lorsque l'intervention souhaitée y est soumise, une note de calcul des kWh-Cumac et une proposition de Certificat d'Economie d'Energie tels que définies dans l'arrêté du 29 décembre 2010 relatif aux certificats d'énergie.

Ceux-ci sont établis par le Titulaire, leur propriété restant celle du Pouvoir Adjudicateur. Le Titulaire doit aider le Pouvoir Adjudicateur en fournissant les notes de calcul qui permettent de valoriser les CEE. Le Titulaire peut également se proposer de racheter ces CEE, le montant de rachat étant à déduire du coût de la prestation.

10. Démarche environnementale

Marché de Maintenance
des installations CVC, ECS et Traitement
d'air des locaux à environnement et
empoussièrement contrôlé

En complément des dispositions figurant au marché, le Titulaire s'engage à respecter les dispositions définies ci-après :

Politique Achat

Le Titulaire doit se conformer, au titre du forfait, aux exigences relatives aux certifications et labels environnementaux du site objets du marché (BREEAM IN USE, HQE EXPLOITATION, ...).

Le Titulaire doit sélectionner en priorité des fournisseurs et des fabricants ayant pris des engagements vis-à-vis du développement durable et privilégier :

- Les produits d'entretien biodégradables
- Les produits recyclables et/ou limitant les consommations d'énergie
- Les produits possédant l'Écolabel européen et/ou certifiés NF environnement
- Les fournisseurs certifiés ISO 14001

Le Titulaire tient une liste de ses fournisseurs à jour qui est tenu à la disposition du Pouvoir Adjudicateur et sur laquelle figurent ses engagements.

Gestion de l'énergie et de l'eau

Dans le cadre de ses prestations sur les sites, le Titulaire veille notamment à maîtriser les consommations d'eau.

Le Titulaire établit les consignes et procédures à destination de son personnel, afin que celui-ci soit parfaitement informé des dispositions à prendre pour maîtriser les consommations d'eau.

Le Titulaire s'engage :

- A éteindre systématiquement les lumières des locaux inoccupés
- A ne pas gaspiller l'eau
- A ne pas déverser de produits nocifs pour l'environnement à l'égout
- A ne pas utiliser de produits phytosanitaires

Confort des occupants

Le Titulaire doit :

- Prendre les dispositions satisfaisantes pour minimiser, lors de ses interventions, tout type de nuisance : olfactives, visuelles et acoustiques
- Prendre les dispositions techniques satisfaisantes pour limiter, lors de ses interventions, les pollutions de l'air et le dégagement de poussières
- Prendre les dispositions satisfaisantes pour gérer en direct les plaintes des parties intéressées

11. Charte Qualité de Services

Le Titulaire doit développer une démarche de type Charte Qualité Services pour chaque site.

Cette démarche doit avoir pour objectif de :

- Véhiculer une image positive du Pouvoir Adjudicateur et du Titulaire (respect d'autrui, qualité de la présentation du personnel et du matériel, ...)
- Garantir une quiétude pour les occupants lors des interventions

Marché de Maintenance
des installations CVC, ECS et Traitement
d'air des locaux à environnement et
empoussièrisme contrôlé

- Assurer une qualité de la communication orale et écrite (intégrer la gestion d'une situation de crises et/ou de tension vis-à-vis des occupants)

Le Titulaire doit former et sensibiliser son personnel et lui mettre à disposition tout le matériel adéquat.

Il doit définir des engagements ainsi que les moyens nécessaires à mettre en place pour les respecter.

La liste des engagements peut être complétée pour répondre à une exigence complémentaire de la qualité de service ou pour aider au respect des obligations du marché.