



Marché n°2026CYCPU0S20

**Marché de maintenance et d'exploitation technique pour les bâtiments A, C,
E et F sur le site IX Campus**

Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)

1 – OBJET DU MARCHE

Le présent marché, passé conformément aux dispositions du Code de la commande publique, a pour objet la réalisation de prestations de maintenance, d'exploitation, de surveillance et de gestion technique des installations de 4 bâtiments pris en location par CY Cergy Paris Université.

La prestation a lieu sur le site IXCAMPUS 34 rue de la Croix de Fer, 78100 Saint-Germain-en-Laye.

Les prestations, objet du marché, concernent les espaces ci-dessous :

- Le bâtiment F (Salles de classes et bureaux).
- Les surfaces occupées au sein du bâtiment A situées au 2^{ème} étage (Salles de classes).
- Les surfaces occupées au sein du bâtiment C situées au rez-de-chaussée (Atelier).
- Les surfaces occupées au sein du bâtiment E situées au 2^{ème} étage (Salles de classes et bureaux).

Les parties communes **des bâtiments A, C et E demeurent exclues** du périmètre du présent marché et restent sous la responsabilité du bailleur ou de son exploitant.

1.1 Le marché comprend les prestations suivantes :

- La maintenance préventive
- La maintenance corrective.
- L'exploitation technique.
- Les astreintes.
- Le suivi des niveaux de services et performance des installations techniques
- Le suivi réglementaire relatif aux bâtiments ERP.
- Le pilotage énergétique conformément à la politique énergétique de CYU.
- La gestion documentaire relative au marché.

1.2 Le titulaire est soumis à une obligation de résultat concernant :

- La continuité de fonctionnement des installations.
- La sécurité des personnes et des biens.
- Le maintien des performances techniques.
- Le respect des obligations réglementaires relatives aux établissements recevant du public (ERP) et au Code du travail.

2 – DEFINITIONS DES MISSIONS

Le niveau de maintenance attendu est de 1 à 3 au sens des normes NF X60-000 et NF X60-010 / NF EN 13306.

Le titulaire s'engage notamment à :

- Respecter l'ensemble des réglementations en vigueur.
- Appliquer les règles de l'art.
- Garantir la sécurité des occupants.
- Assurer la continuité de service.
- Mettre en œuvre les gammes de maintenance adaptées.
- Signaler immédiatement toute anomalie ou situation dangereuse.
- Mettre en œuvre toutes les mesures conservatoires rendues nécessaires pour la sécurité des personnes et des biens.

2.1 – Exploitation et maintenance des installations

Le titulaire assure la surveillance, le contrôle, le réglage et le pilotage des installations techniques du périmètre défini au présent marché.

Le titulaire du marché aura présenté dans son offre technique **les gammes de maintenance. Celles-ci deviendront contractuelles à la notification du marché relatif au matériel listé en annexe.**

La prestation, objet du marché, concerne les équipements techniques suivants :

- Chauffage
- Climatisation
- Ventilation
- Plomberie
- Analyse et traitement des réseaux d'eau et de ventilation
- Assainissement
- Électricité CFO
- GTB/GTC
- SSI
- Contrôle d'accès
- Vidéosurveillance
- Ascenseurs
- Portes automatiques
- Serrurerie
- Menuiserie y compris cloisons mobiles
- Toiture végétalisée et lignes de vie

2.2 Prestations attendues

Le titulaire s'engage à réaliser les prestations suivantes :

- Mises en service et arrêts.
- Réglages et équilibrages.
- Contrôle des alarmes et défauts (mineurs, majeurs, critiques).

- Optimisation énergétique.
- Surveillance des dérives
- Entretien et vacuité des réseaux dans les limites de propriété
- Analyses de conformité des réseaux (eau, ventilation)
- Contrôle des BAES.
- Vérification des dispositifs de sécurité.
- Contrôle des équipements de secours.
- Maintien des paramètres de fonctionnement.

Le titulaire devra tenir à jour :

- Les registres réglementaires.
- Les documents de sécurité.
- Les rapports de maintenance.
- Les procédures d'exploitation.
- Les consignes d'intervention.

2.3 – Présence sur site

Le titulaire aura proposé une organisation d'exploitation et de maintenance dans son offre technique, sa méthodologie en précisant s'il déploie une présence technique hebdomadaire sur site.

Dans l'hypothèse d'une présence physique sur site, le titulaire présente le planning annuel de présence qui sera rendu contractuel.

2.4 Le personnel devra disposer des habilitations nécessaires :

- Habilitations électriques.
- Manipulation fluides frigorigènes.
- Travail en hauteur.
- SSI.
- Habilitations réglementaires ERP.

2.5 – Astreinte technique

Le titulaire devra **assurer** une astreinte technique 24h/24 et 365 jours par an.

Celui-ci disposera des moyens nécessaires pour assurer ladite astreinte.

A ce titre, le dispositif d'astreinte devra comprendre :

- Un numéro unique d'appel
- Une procédure d'escalade
- Un suivi des appels

- Une traçabilité des interventions

Chaque intervention donnera lieu à un rapport transmis sous 48 heures maximum ouvrées.

2.6 – Délais d'intervention

Site	Tranche horaire	Tranches horaires	Manœuvre simple / consignation urgente	Sans démontage d'organe	Avec démontage d'organe
Bât A, C, E, F	A*	8H00- 18H00 Jours ouvrés	1,5 heures	2 heures	3 heures
Bât A, C, E, F	B*	7j/7 et 24h/24 A l'exclusion de la tranche A	2 heures	3 heures	3 heures après le démarrage tranche A

(*) S'agissant des ascenseurs, l'opérateur devra respecter les exigences règlementaires de désincarcération de 45 minutes.

- Délai de réparation définitive

Critères de performance	Tranche horaire	Tranches horaires	Mesures à prendre en compte	Délai de réparation définitive		Moyens de contrôle
				Pièces standard	Pièces spécifiques	
Délais de réparation définitive	A	8H00- 18H00 Jours ouvrés	Temps T entre heure d'appel et Heure de fin de réparation	T < 4 heures	Etablissement d'un devis sous 24 heures Respect du délai de réparation précisé au devis	Outils du suivi des interventions
Délais de réparation définitive	B	7j/7 et 24h/24 A l'exclusion de la tranche A	Temps T entre heure d'appel et Heure de fin de réparation	T < 4 heures Après le démarrage tranche A	Etablissement d'un devis sous 24 heures Respect du délai de réparation précisé au devis	Outils du suivi des interventions

Le titulaire devra également :

- Sécuriser immédiatement les installations.
- Mettre en œuvre les mesures conservatoires nécessaires.
- Assurer la remise en service dans les meilleurs délais.

Tout dépassement pourra donner lieu aux pénalités prévues au CCAP.

2.7 – Matériels et outillages

Le titulaire devra disposer des matériels nécessaires et conformes à leur utilisation, notamment :

- Appareils de mesure.
- Équipements de contrôle.
- Matériels de consignation.
- Équipements de sécurité.
- Matériels d'intervention d'urgence.

2.8 – Fournitures et consommables

2.8.1 Le forfait comprend les fournitures courantes notamment :

- Consommables.
- Filtres.
- Courroies.
- Petites pièces.
- Produits de traitement.
- Lampes et éclairages.
- Petites fournitures techniques.

2.8.2 La maintenance corrective est incluse dans le forfait dans la limite de :

Les prestations faisant l'objet du marché comprennent les opérations de maintenance corrective de niveaux 1, 2 et 3 définies selon la terminologie de la norme FD X60.000 ou équivalent.

En cas d'anomalie, le titulaire devra intervenir dans les délais précisés à l'article 2.6 du présent CCTP. Les prestations de maintenance corrective sont dues au titre du présent marché 24h/24h et 365 jours par an et comprennent une ou plusieurs des opérations suivantes :

- Les déplacements relatifs aux demandes d'intervention, quels qu'en soient la cause et le nombre,
- La main d'œuvre et les pièces détachées définies dans le présent CCTP,
- La main d'œuvre et l'établissement d'un devis lorsque les pièces détachées à fournir ne rentrent pas dans le cadre du forfait.

Le forfait comprend toutes les interventions correctives dont le montant des fournitures à l'unité (équipements, pièces de rechange, fluides frigorigènes, bobinage, autres prestations...) est inférieur ou égal à 300 € HT.

Au-delà de ce seuil de 300 € HT unitaire, un devis sera obligatoirement validé par CY.

Il comprend également, en dessous de ce seuil, toutes les mises en conformité intervenant entre deux contrôles réalisés par un organisme agréé ou un bureau de contrôle, hors évolution réglementaire en cours de contrat.

Le titulaire est réputé avoir pris connaissance des lieux et de tous les éléments afférents à l'exécution des prestations.

En conséquence, le titulaire ne pourra prétendre à aucun supplément de prix pour des prestations complémentaires éventuelles qu'il aura l'obligation d'exécuter et qui seraient consécutives à une mauvaise appréciation des prestations demandées et de l'état des installations.

Dans le cas où la sécurité des personnes et des biens est en jeu, le titulaire prend les mesures d'urgence qui s'imposent. Il en informe immédiatement la personne publique.

Les réparations suivent les interventions d'urgence. Elles sont immédiates si elles conditionnent la remise en marche, différées si le fonctionnement provisoire est sans risque.

2.9 – Relevés et suivi énergétique

Le titulaire assurera et transmettra mensuellement les relevés énergétiques au responsable logistique et maintenance de CY dont les coordonnées lui seront transmises au démarrage du présent contrat, soit les éléments suivants :

- Les relevés mensuels des compteurs.
- Le suivi des consommations.
- L'analyse des dérives.
- Les propositions d'optimisation énergétique.

2.10 – Contrôle réglementaire et commission de sécurité

Le titulaire assurera obligatoirement :

- Prendre en compte l'ensemble des rapports réglementaires des bureaux de contrôle transmis par CYU.
- La levée des observations.
- La traçabilité des levées des observations des bureaux de contrôle conformément aux attentes des commissions de sécurité.

2.11 – Gros Entretien Rénovation (GER) des installations

Le titulaire établira un plan chaque année, de la liste des opérations de maintenance de niveau 4 et 5 en priorisant les opérations à mener. Ce plan devra comprendre les éléments suivants :

- Vétusté.
- Criticité.
- Conformité réglementaire.
- Amélioration énergétique.
- Estimation budgétaire.

2.12 – Documentation et reporting

Le titulaire met en place une GMA et donne un accès en lecture à son client

Le titulaire assure également la tenue à jour de l'ensemble des documents techniques nécessaire à l'exploitation et la maintenance d'un ERP, et notamment :

- Les registres de sécurité.
- Les rapports réglementaires.
- Les interventions réalisées (accès GMAO accepté).
- Le suivi des pannes (accès GMAO accepté).
- Le suivi énergétique (accès GMAO accepté)
- Le plan d'actions.

2.13 – Phase de prise en charge

La prise en charge des installations sera conditionnée :

- À la réception des ouvrages.
- À la remise des DOE/DIUO.
- À la remise des documents réglementaires.
- À un état contradictoire des installations.

Le titulaire pourra formuler des réserves en cas de non-conformité.

3 – EXCLUSIONS

Sont exclus du périmètre :

- Les installations non réceptionnées.
- Les équipements médicaux du type défibrillateur.
- Les installations ajoutées sans validation.

- Les sinistres assurances.
- Les actes de vandalisme.
- Les catastrophes naturelles.
- Les interventions relevant du bailleur.

4 – OBJECTIFS DE PERFORMANCE

Le titulaire est soumis à une obligation de résultat.

Les objectifs de performance comprennent les éléments suivants :

- Continuité d'exploitation.
- Sécurité réglementaire.
- Disponibilité des installations.
- Respect des délais d'intervention.
- Optimisation énergétique.
- Maintien des conditions de confort.
- Conseil auprès de son client

5 – PENALITES

La réalisation complète des objectifs, visés supra et définis dans le présent document constitue une obligation essentielle et de résultat du titulaire. Dans les cas où les objectifs ne seraient pas totalement atteints, des pénalités seront appliquées dans les conditions prévues au CCAP.

6 – TICKETING

Le titulaire met à disposition de CYU un outil de ticketing. Cet outil sera complété uniquement par des agents habilités de CYU.

Côté CYU, la gestion des demandes d'intervention est assuré par son outil de ticketing. Le responsable logistique de CYU assure le filtrage de la demande avant d'implémenter l'outil du titulaire.

Le titulaire s'engage à assurer le suivi, le traitement et la traçabilité des demandes formulées sur son outil.

ANNEXE : INVENTAIRE DES EQUIPEMENTS

La liste ci-dessous est indicative et non exhaustive

Annexe A - bâtiment F

Domaine	Matériel	Quantité
CVC	CTA	2
CVC	Ensemble de bouches de soufflage/extraction	1
CVC	Ensemble de plafonds rayonnants	1
CVC	Radiateurs	18
CVC	Sous-station réseau de chaleur urbain	1
CVC	Tourelles d'extraction en toiture	3
CVC	Unité de climatisation	2
Serrurerie / menuiserie	Ensemble des cloisons mobiles séparatifs des classes	1
Serrurerie / menuiserie	Ensemble des menuiseries et serrureries intérieures et extérieures	1
Divers	Bassin eau pluviale	1
Divers	Puisard Dalkia	1
Divers	Toiture végétalisée, garde-corps, ligne de vie	1
Electricité	Ensemble des points lumineux	1
Electricité	Ensemble PNG (contrôle d'accès)	1
Electricité	Lecteur de badges (contrôle d'accès)	3
Electricité	Ensemble stores	1
Electricité	Gestion Technique du Bâtiment (GTB)	1
Electricité	Tableaux divisionnaires	3
Electricité	TGBT	1
Electricité	TGS	1
Levage	Ascenseur	1
Plomberie	Ensemble des canalisations et descentes EU/ EP en limite du bâti	1
Plomberie	Adoucisseur bac à sel	1
Plomberie	Ballon ECS	1
Plomberie	Disconnecteur	1
Plomberie	Lavabos	16
Plomberie	Maintien de pression du réseau chauffage	1
Plomberie	Pompes de circulation chauffage	2
Plomberie	Pompes de relevage	8
Plomberie	Système de maintien de pression	1
Plomberie	Toilettes	16
Sécurité	Ensemble des équipements de sécurité incendie (extincteurs, BAES)	1
Sécurité	Désenfumage (clapets, volets, écran-coupe-feu)	10
Sécurité	Système sécurité incendie, CMSI/SDI	1

Annexe B – Bâtiment A Hors parties communes

Domaine	Matériel	Quantité	Unité
CVC	Eléments terminaux de chauffage	1	Ensemble
Plomberie	Équipement sanitaire	1	Ensemble
Electricité	Armoire divisionnaire d'étage	1	Ensemble
Electricité	Luminaires	1	Ensemble
Sécurité	BAES / Extincteurs	1	Ensemble
Serrurerie / menuiserie	Équipement de menuiseries et serrureries intérieures	1	Ensemble

Annexe C – Bâtiment C Hors parties communes

Domaine	Matériel	Quantité	Unité
CVC	Eléments terminaux de chauffage	1	Ensemble
Plomberie	Équipement sanitaire	1	Ensemble
Electricité	Armoire divisionnaire d'étage	1	Ensemble
Electricité	Luminaires	1	Ensemble
Sécurité	BAES / Extincteurs	1	Ensemble
Serrurerie / menuiserie	Équipement de menuiserie et serrurerie	1	Ensemble

Annexe D – Bâtiment E Hors parties communes

Domaine	Matériel	Qté	Unité
CVC	Eléments terminaux de chauffage	1	Ensemble
Electricité	Luminaires	1	Ensemble
Serrurerie / menuiserie	Ensemble des cloisons mobiles séparatifs des classes	1	Ensemble
Serrurerie / menuiserie	Équipement de menuiserie et serrurerie	1	Ensemble
Sécurité	Extincteurs	1	Ensemble