



ANNEXE C : PRESTATIONS DE MAINTENANCE MULTITECHNIQUE

SOMMAIRE

1 - OBJET DU MARCHÉ	3
2 - DEFINITION DES MISSIONS	3
2.1 - SURVEILLANCE ET PILOTAGE DES INSTALLATIONS	3
2.2 – PRESENCE SUR SITE	4
2.3 – ASTREINTES	4
2.4 – DELAIS D’INTERVENTION	4
2.5 – RONDES	5
2.6 – MATERIELS D’ESSAIS ET DE CONTROLES	5
2.7 – FOURNITURES ET CONSOMMABLES	5
2.8 – RELEVES DE COMPTEURS	7
2.9 – ASSISTANCE TECHNIQUE	7
2.10 – PLAN PLURI ANNUEL DE TRAVAUX	7
2.11 – CONSIGNES	8
2.12 –DOCUMENTATION	8
2.13 – PHASE DE PRE EXPLOITATION & 1^{er} ANNEE D’EXPLOITATION	8
3 –DOMAINE D’INTERVENTIONS	9
3.1 – INTERVENTIONS TECHNIQUES	9
3.2 – INTERVENTIONS COMPLEMENTAIRES	10
4 – LIMITES DE PRESTATIONS	10
5 – OBJECTIF A ATTEINDRE	11
6 – PENALITES	11

1 - OBJET DU MARCHÉ

AUDIENS Care souhaite confier à un prestataire l'exploitation et la maintenance multitechnique de son bâtiment situé au 7, rue Bergère - 75009 Paris.

2 - DEFINITION DES MISSIONS

Le niveau de maintenance préventive et corrective attendu est du niveau 1 à 4.

Les définitions correspondent aux normes X 60.010 et X 60.011.

Ces missions seront réalisées par le Titulaire dans le respect de l'ensemble des obligations réglementaires et légales auquel ce dernier, en tant que professionnel, est assujéti.

2.1 - SURVEILLANCE ET PILOTAGE DES INSTALLATIONS

Le Titulaire du Marché a pour mission de surveiller, contrôler et piloter les installations du bâtiment. Ses actions préventives doivent permettre d'éviter tout incident, panne ou dérèglement.

Le Titulaire devra à cet effet utiliser les notices, fiches techniques et documentation dont il aura préalablement requis la communication.

Le Titulaire du Marché devra également mener toutes actions curatives à l'effet d'assurer le fonctionnement normal des installations, dans les délais impartis, sans entraver l'exploitation de l'immeuble.

La surveillance le contrôle et le pilotage des installations comprennent notamment les points suivants :

Ordre technique :

- Mises en marche et arrêt des installations,
- Réglages et équilibrages,
- Surveillance des défauts,
- Analyse des dérives et modifications selon besoins des paramètres de fonctionnement des installations,
- Pilotage des installations,
- Recherche du fonctionnement optimisé au niveau des consommations énergétiques,
- Recherche du fonctionnement optimisé au niveau de l'usure des matériels,

Ordre administratif :

- Tenue à jour des documents réglementaires,

- Tenue à jour des documents concernant la conduite des installations, en mode normal et dégradé.

L'exécution du marché est assortie d'une obligation de résultat.

2.2 – PRESENCE SUR SITE

La présence d'une équipe technique sur site du lundi au samedi de 7h00 à 20h00 est requise

Ses membres devront être remplacés sans délai, en cas d'absences, de quelques natures qu'elles soient, sur la base des horaires contractuels, par des agents spécialement formés à cet effet, ayant une parfaite connaissance du site.

2.3 – ASTREINTES

En dehors des créneaux pendant lesquels une présence de personnel sur site est requise (lundi au samedi de 7h00 à 20h00), le Titulaire du marché devra prévoir d'assurer une astreinte technique dédiée, qui interviendra sur tout appel aboutissant au PC de télésurveillance du Titulaire, et ce 24h/24 et 365 jours par an.

Pendant ces périodes d'astreintes, le Prestataire devra être joignable à tout moment et être en mesure d'intervenir sous les délais maximums figurant ci-après, afin d'assurer le support et/ou la maintenance des installations et équipements.

Le personnel d'astreinte technique doit être formé aux spécificités du site.

Toute intervention en période d'astreintes donnera lieu à établissement d'un rapport écrit récapitulatif notamment le type d'intervention, le nombre d'heures d'astreintes effectuées, le nombre d'heures d'intervention, qui devra être remis sous le délai de deux jours ouvrés après intervention.

2.4 – DELAIS D'INTERVENTION

Type d'intervention	Délai d'intervention présence sur site	Délai d'intervention HNO Hors présence sur site
Intervention urgente	15min	1h
Intervention non urgente	30min	2h

2.5 – RONDES

Les rondes seront paramétrées sur la Gestion de maintenance assistée par ordinateur (GMAO).

Le Titulaire réalisera à minima :

- Une ronde journalière, avec :
 - o prise des mesures de températures intérieures et extérieures,
 - o relevés de températures des organes de production.

- Une ronde mensuelle, avec :
 - o Mesure des débits d'air hygiéniques soufflés,
 - o Intensités absorbées au niveau des moteurs,
 - o Pertes de charges des filtres et batteries des Centrales de Traitement d'Air (CTA),
 - o Relevé des compteurs et des indicateurs présents sur site.

2.6 – MATERIELS D'ESSAIS ET DE CONTROLES

Le Titulaire devra disposer sur place de l'ensemble des matériels de mesure et de contrôle des fluides (eau, air, électricité).

Un matériel de type thermomètre et hygromètre enregistreur sera positionné en permanence sur le site.

2.7 – FOURNITURES ET CONSOMMABLES

Les matériels et matières consommables fournis par le Titulaire, intégrés dans le prix du présent marché, sont :

- Les chiffons, pinceaux, balais, serpillières, ...,
- Les huiles et graisses, dégrissants, silicones, et tous produits de nettoyage,
- Les équipements de soudure et de brasure, compris oxygène et acétylène,
- Les rivets, cosses, colliers, ...,
- La visserie, la boulonnerie, ...,
- Les étoupes et joints toriques de plomberie,
- La filasse, les joints, tresses, rubans adhésifs,
- Les fusibles, voyants lumineux, diodes, ...,
- Les produits de traitement d'eau,

- Les courroies,
- Les filtres à air,
- Les sources lumineuses de l'ensemble des implantations, compris locaux techniques, intégrant les starters si besoins,
- Le matériel adapté en cas de fuite (bâche récupératrice, pompe serpillère, container étanche...),
- Les recharges en gaz des groupes froids et unités de production,
- les petits matériels divers.

La maintenance corrective (changement d'éléments d'équipement, installations, outillages, matériels, pièces et consommables pour les pièces détachées) est comprise dans le contrat jusqu'à 300 € HT.

Le Client se réserve le droit d'acheter, par lui-même directement les éléments d'équipement, installations, outillages, matériels, pièces de rechange et consommables qui n'entrent pas dans le forfait du Titulaire.

Dès lors que les éléments d'équipement, installations, outillages, matériels, pièces et consommables défectueux ou non conformes seraient sous garanties légales ou contractuelles ou couverts par une police d'assurance, le Titulaire du Marché s'engage à faire toute déclaration et constituer tout dossier afin de faire bénéficier au Client du remboursement du prix d'achat, de la prise en charge du remplacement ou de la réparation du bien par toutes compagnies d'assurance, tiers, constructeurs ou fabricants.

Toute pièce remplacée sera neuve, sauf accord express entre les parties.

Les composants ayant fait l'objet d'une homologation sont remplacés par des composants de même nature et de même marque.
Les caractéristiques techniques des matériels, pièces de rechange et matières consommables sont celles préconisées par le constructeur.

Les pièces et matériels ne pourront être détruits qu'après accord du Client, le Titulaire étant tenu de conserver ces pièces au moins un mois après démontage.

Tous les matériels et pièces hors d'usage sont tenus à la disposition du Client, qui se réserve le droit d'en demander l'expertise.

Il est précisé que les délais d'obtention des pièces de rechange sont de la responsabilité du Titulaire, et ne sauraient remettre en question les différents délais d'intervention, en particulier de dépannage et de réparation, définis ci avant, à l'article 2.4.

Le Titulaire du marché devra par conséquent donner aux équipes en place sur le site les moyens d'éviter toutes ruptures de stocks des consommables et des pièces de rechange.

2.8 – RELEVES DE COMPTEURS

Le Titulaire doit intégrer dans son reporting le relevé de l'ensemble des compteurs et sous compteurs (électricité, eau, ...) selon une périodicité mensuelle.

Dans le cas où la consommation serait bien supérieure à la normale, le Client peut demander au Titulaire un relevé des compteurs selon une fréquence plus forte.

Le Titulaire devra réaliser une analyse des consommations, et proposer des solutions visant à une réduction de 5% de celles-ci, tant en unités (kWh, m³ d'eau, ...) qu'en valeurs (€ HT).

2.9 – ASSISTANCE TECHNIQUE

Le Titulaire a un devoir de conseil vis-à-vis du Client. Il est tenu de :

- Signaler toute anomalie ou défectuosité constatée,
- Signaler toute non-conformité,
- Informer le Client sur les risques potentiels d'incidents pouvant entraîner un danger pour les biens et/ou les personnes ou une dégradation de la qualité de service,
- Mettre en place un planning sur les différents contrôles et diagnostics obligatoires
- Assurer l'assistance (mise à disposition de documents et/ou mise à disposition de personnel, ...) aux organismes de contrôles, particulièrement lors des visites périodiques réglementaires aux autorités administratives, et à tout représentant dûment mandaté par le Client,
- Fournir toute l'assistance technique au Client notamment pour assurer le suivi des OPL/OPR, GPA, GBF...

En particulier, le Titulaire est tenu d'être représenté par une personne qualifiée à toute réunion technique de contrôles, de diagnostics ou de réunion périodique avec le Client.

2.10 – PLAN PLURI ANNUEL DE TRAVAUX

Le Titulaire doit réaliser des propositions d'investissements et d'améliorations du bien détaillées et argumentées, associées à un budget prévisionnel et à un planning de réalisation. Ce plan pluri annuel portera sur une période de 5 ans.

2.11 – CONSIGNES

Le Titulaire doit établir les consignes de conduite, d'exploitation et d'intervention sur les installations au commencement du contrat et les présenter au Client, pour accord, cet accord ne limitant en aucun cas la responsabilité du Titulaire.

En fonction des besoins, le Titulaire doit les faire évoluer.

Le Titulaire s'engage à faire respecter par ses salariés l'ensemble des consignes générales et particulières ainsi que le ou les règlement(s) intérieur(s) en vigueur au sein du Pôle de santé Bergère.

2.12 – DOCUMENTATION

Le Titulaire doit effectuer une mise à jour de l'ensemble des plans, schémas et documentations sans délai, la tenir disponible et accessible sur site.

2.13 – PHASE DE PRE EXPLOITATION & 1^{er} ANNEE D'EXPLOITATION

La période de pré-exploitation court de la date de prise d'effet du contrat jusqu'à l'occupation effective du bâtiment. Elle est prévue du 07/10/2019 au plus tard jusqu'au 15/11/2019.

La date de livraison est planifiée le 15 novembre 2019, date à laquelle AUDIENS SANTE PREVOYANCE sera pleinement propriétaire des lieux conformément aux termes de la VEFA et AUDIENS Care pourra entrer en jouissance

Lors de cette première période le Titulaire devra fournir un rapport d'étonnement hebdomadaire signalant des points de vigilance au Client.

A l'issue, le Titulaire devra fournir et présenter un rapport d'audit complet pour le 15 décembre 2019.

Le Titulaire présentera, par suite, le rétro planning de son plan d'actions au plus tard le 02 février 2020.

Le Titulaire adaptera les moyens nécessaires à la bonne réalisation du contrat, assorti d'une obligation de résultat.

Le prix sera adapté la première année au niveau d'exploitation de l'immeuble tant en regard de l'occupation des surfaces louées que du niveau de flux de patients et de visiteurs. (cf. DPGF)

3 – DOMAINE D'INTERVENTIONS

3.1 – INTERVENTIONS TECHNIQUES

Les différents domaines d'intervention du Titulaire sont les suivants :

- Chauffage : production, distribution et terminaux,
- Climatisation : production, en ce compris les circuits de refroidissement, distribution et équipements terminaux (ventilo-convecteurs), les recharges en gaz des groupes froids et unités de production,
- Ventilation extraction : moteurs, réseaux aérauliques, CTA, filtres, clapets coupe-feu,
- Plomberie,
- Alimentation en eau de ville (compris disconnecteurs), traitement de l'eau, distribution et terminaux, Blocs sanitaires,
- Bac à graisse,
- Assainissement, réseaux d'évacuation des EU, EV et EP,
- Pompes de relevage et surpresseurs,
- Electricité courants forts,
- Transformateurs,
- Distribution, TGBT, tableaux divisionnaires, terminaux,
- Contrôle d'accès et vidéo surveillance,
- Système d'intrusion,
- Eclairage et éclairage de sécurité, compris relamping,
- Electricité courants faibles : SSI et CMSI, contrôle d'accès, interphonie,
- Portes et portails automatiques motorisés,
- Ascenseurs,
- Accompagnement des intervenants du bureau de contrôle,
- Energies et fluides (relevés et analyses),
- Outils d'exploitation, et plus précisément GMAO et Workflow,
- GTB,
- Toitures terrasse (étanchéité, évacuation des eaux pluviales...)
- Divers : Il est rappelé que, dans le cas de travaux diligentés par le Client, le Titulaire du marché participera aux OPR et aux divers essais avant réception des ouvrages, suivra la levée des réserves et actionnera, le cas échéant, les différentes garanties légales, en particulier, la garantie de parfait achèvement.

3.2 – INTERVENTIONS COMPLEMENTAIRES

- La mise en place de ruche et d'un fauconnier – en option
- L'entretien des espaces verts

Pour cette prestation, le Titulaire du marché assurera les missions suivantes :

- Vérification du système d'irrigation ;
- Entretien de toutes les façades végétalisées : intervention avec une nacelle (2 fois par an), opérations de taille, ramassage des déchets ou des feuilles, soufflage, nettoyage au karcher...;
- Mise en place de traitements insecticides biologiques phytosanitaires en cas de nécessité ;
- Apport d'insectes prédateurs afin de limiter les insectes nuisibles (pucerons, cochenilles ...) ;
- Vérification périodique des supports et fixations. Dans le cas de fils et câbles, ils seront retendus tous les ans ;
- Propositions de solutions contre les évènements climatiques (gel, canicule...)
- Remplacement des végétaux (plantes, arbres et arbustes) en cas de perte.

NB : Liste non exhaustive

4 – LIMITES DE PRESTATIONS

Les prestations suivantes sont exclues de la mission du Titulaire :

- Les équipements et dispositifs médicaux,
- Toutes installations ajoutées après la réception des travaux, sauf à être intégrées expressément
- La fourniture des fluides nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

5 – OBJECTIF A ATTEINDRE

Le Titulaire est soumis à une obligation de résultat.

Le Titulaire pourra être tenu responsable des entraves portées à l'exploitation des locaux en cas de pannes sur les éléments d'équipements ou les installations de l'immeuble, objet du marché, sans limitation ou exonération de responsabilité

6 – PENALITES

Non-respect des procédures / consignes / règlement interne	200 € ou rupture du contrat
Non-respect de tout délai d'intervention	200 € par heure de retard, ou rupture du contrat
Non-respect de remise du reporting	100 € ou rupture du contrat
Non-respect de la clause de confidentialité	Rupture de contrat