

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

Septembre 2025

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES

Pièce n° 2

Entretien courant d'étanchéité

Pièce commune à tous les lots

Objet de l'appel d'offre :

IN'LI PACA, détient un parc de plus de 5800 logements environ à ce jour.

Le présent appel d'offre concerne l'exécution de travaux d'entretien courant de l'étanchéité au niveau des logements du parc immobilier d'IN'LI PACA.

A défaut d'indication dans l'Acte d'Engagement (A.E.) du domicile élu par l'Entrepreneur à proximité des travaux, la notification se rapportant au marché sera valablement faite chez le maître d'ouvrage jusqu'à ce que l'Entrepreneur ait fait connaître à la personne responsable du marché, l'adresse du domicile qu'il aura élu.

Ces prestations devront être exécutées de façon à perturber le moins possible des locataires et/ou des riverains.

La description des travaux est indiquée dans le CCTP, si nécessaire complétée de documents annexés.

Maître d'ouvrage : **IN'LI-PACA**

Immeuble « Air Promenade »

470, promenade des Anglais

06200, Nice

Maître d'œuvre :

Sans objet.

Bet :

Sans objet.

Coordinateur SPS :

Sans objet.

Audit énergétique :

Sans objet.

SOMMAIRE

1. Dispositions générales	5
1.1 Objet du marché	5
1.2 Allotissement	6
1.3 Procédure de consultation	6
1.4 Prix du marché.....	6
1.4.1 Type de variation des prix.	6
1.4.2 Mois d'établissement des prix du marché.....	7
1.4.3 Choix des index de référence.....	7
1.4.4 Modalités d'actualisation des prix actualisables.	7
1.4.5 Application de la taxe à la valeur ajoutée.	7
1.4.6 Prix nouveaux	8
1.5 Délai d'exécution – pénalités	8
1.6 Connaissance des lieux	8
1.7 Pièces contractuelles constituant le marché	8
1.8 Modalités de répartition des prestations entre les titulaires	9
1.9 Ordre de préséance.....	10
1.10 Parties contractantes	10
1.11 Intervenants techniques.....	11
2. Prescriptions administratives générales	11
2.1 Sous-traitance.....	11
2.2 Sécurité des travailleurs.....	11
2.3 Plan d'assurance qualité (P.A.Q)	11
2.4 Plan d'assurance environnement (P.A.E).....	11
2.5 Dossier d'intervention ultérieure.....	12
2.6 Récapitulatif des documents à transmettre	12
3. Préparation et coordination des travaux	12

3.1 Installation de chantier	12
3.2 Période de préparation	12
3.3 Domicile des entreprises.....	12
3.4 Gestion du chantier.....	12
3.5 Rendez-vous de chantier	13
3.6 Bureau de chantier	13
3.7 Assurances personnelles des entrepreneurs	13
4. Travaux	13
4.1 Contrôle des travaux.....	13
4.2 Travaux en plus et en moins	13
4.3 Réception des ouvrages	13
4.4 Réfections pour imperfections.....	14
4.5 Arbitrage	14
5. Etablissements des comptes	14
5.1 Règlement des travaux	14
5.2 Paiement des cotraitants et des sous-traitants.....	14
5.3 Prix unitaires.....	14
5.4 Résiliation de plein droit.....	14
5.5 Conséquences de la résiliation	15
5.6 Nantissement du marché	15
6. Dérogations aux documents généraux	15

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet du marché

Le présent marché a pour objet la réalisation de prestations d'entretien, de réparation, de remise en état et de réfection partielle d'étanchéité des toitures, terrasses, acrotères, relevés et ouvrages assimilés, sur l'ensemble du patrimoine immobilier désigné par le maître d'ouvrage. Les prestations sont déclenchées au moyen de bons de commande successifs, selon les besoins.

Il s'agit d'un accord-cadre multi-attributaire (3 titulaires par lot), exécuté par l'émission de bons de commande, conclu sans montant minimum et avec un montant maximum de **180 000 € HT** sur la durée totale du marché par lot, correspondant à l'entretien d'environ 5800 logements par an, en application des articles R.2162-1, R.2162-2 (alinéa 2), R.2162-3 à R.2162-6, R.2162-13 et R.2162-14 du Code de la commande publique.

Le présent marché est rémunéré sur la base de **la quantité effectivement commandée et livrée** : la facture correspond au produit du prix unitaire par le nombre d'unités réellement commandées.

Le présent marché est établi pour une durée de TROIS (3) ANS, non renouvelable, à compter du **01/01/2026**.

1.2 Allotissement

Le marché est alloti par secteur géographique et/ou par type d'ouvrages. Il est composé de trois lots ci-après désignés :

LOTS	Nature des prestations	Règlement
1	Alpes-Maritimes	Prix unitaire
2	Bouches-du-Rhône - Vaucluse	Prix unitaire
3	Var	Prix unitaire

Les lots sont attribués comme suit :

- Lot 01 : Trois entreprises titulaires.
- Lot 02 : Trois entreprises titulaires.
- Lot 03 : Trois entreprises titulaires.

La remise en concurrence entre ces entreprises s'effectue selon les modalités précisées dans le règlement de la consultation.

1.3 Procédure de consultation

Le marché est passé conformément aux articles R.2162-1 et suivants du Code de la commande publique, selon l'appel d'offres ouvert. Il prend la forme d'un accord-cadre multi-attributaire exécuté par bons de commande.

1.4 Prix du marché

Les prix sont unitaires, établis sur la base du Bordereau des Prix Unitaires (BPU). Ils sont réputés comprendre toutes charges, fournitures, main-d'œuvre, protections, déplacements, nettoyages et sujétions d'exécution. Les prix peuvent être fermes ou révisables selon les modalités fixées dans le présent CCAP.

1.4.1 Type de variation des prix.

Les répercussions sur les prix du marché des variations des éléments constitutifs du coût des prestations sont réputées réglées par les stipulations ci-après :

- Le marché est traité avec **prix ferme et actualisable.**

1.4.2 Mois d'établissement des prix du marché.

Les prix du présent marché sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois correspondant à la date de remise des offres indiquées dans le Règlement de la Consultation, appelé mois zéro.

1.4.3 Choix des index de référence.

Les prix des prestations figurant au BPU sont fermes jusqu'au 31 décembre 2026.

Les prix sont révisables annuellement au 2 janvier de chaque année, à partir de 2027, sur la base des derniers indices connus.

L'index de référence I choisi en raison de sa structure pour la révision des prix des prestations est :

Index du bâtiment – BT 53 – Etanchéité - Base 2010

L'indice de départ I_0 est celui du mois de juillet 2025 : 133,6

1.4.4 Modalités d'actualisation des prix actualisables.

L'actualisation est effectuée par l'application au prix du marché ou du lot concerné d'un coefficient donné par la formule :

$$C_n = I(d - 3) / I_0$$

Dans laquelle I_0 et $I(d - 3)$ sont les valeurs prises respectivement au mois zéro et au mois $(d - 3)$ par l'index de référence I du marché ou du lot concerné sous réserve que le mois d du début d'exécution des prestations soit postérieur de plus de 3 mois au mois zéro.

1.4.5 Application de la taxe à la valeur ajoutée.

Les montants des sommes versées aux entrepreneurs sont calculés en appliquant les taux de T.V.A. en vigueur lors de l'établissement des pièces de mandatement. Ces montants sont éventuellement rectifiés en vue de l'établissement du décompte général en appliquant les taux de T.V.A. en vigueur lors des encaissements.

1.4.6 Prix nouveaux

En cas de prestations non prévues au Bordereau des Prix Unitaires (BPU), l'acheteur pourra recourir à la fixation de prix nouveaux.

Les modalités sont les suivantes :

1. Les titulaires seront consultés pour proposer un prix, selon les règles de transparence et d'égalité de traitement.
2. L'acheteur fixera le prix définitif, soit par analogie avec les prix existants, soit sur la base des justificatifs fournis.
3. Le prix nouveau ainsi arrêté sera intégré au BPU et applicable à l'ensemble des titulaires de l'accord-cadre.

Le recours aux prix nouveaux conserve un caractère accessoire et ne saurait avoir pour effet de modifier substantiellement l'économie générale du marché.

1.5 Délai d'exécution – pénalités

Chaque bon de commande fixe le délai d'exécution applicable :

- 48 heures pour des travaux urgents
- 15 jours pour des travaux programmés

En cas de dépassement, des pénalités de retard sont appliquées automatiquement, calculées en fonction du montant du bon de commande et du nombre de jours de retard, plafonnées à 10 % du montant HT du bon.

1.6 Connaissance des lieux

L'entreprise déclare avoir visité les lieux d'exécution et pris connaissance de la liste du patrimoine.

1.7 Pièces contractuelles constituant le marché

Les pièces constitutives du marché sont :

- l'acte d'engagement (AE),
- le présent CCAP,
- le CCTP,
- le BPU et le DQE,
- le règlement de consultation (RC),
- les annexes.

1.8 Modalités de répartition des prestations entre les titulaires

Le présent accord-cadre sera conclu avec trois titulaires, sous réserve d'un nombre suffisant d'offres recevables.

L'accord-cadre est exécuté par bons de commande, dans la limite d'un montant global maximum de **180 000 € HT sur la durée totale du marché par lot.**

1.8.1. Répartition proportionnelle de principe

La répartition se fera à titre principal selon les pourcentages suivants :

- Titulaire classé 1er : **40 %**,
- Titulaire classé 2e : **35 %**,
- Titulaire classé 3e : **25 %**.

En cas de non-respect répété des délais ou de la qualité, le maître d'ouvrage peut réduire la part du titulaire au profit des autres.

Les bons de commandes seront ajustés selon les performances des titulaires (délais, qualité, sécurité)

1.8.2. Critère de disponibilité

En cas d'urgence ou lorsque les délais de réalisation sont essentiels, l'acheteur pourra attribuer le bon de commande au titulaire **le plus disponible**, à condition que :

- le titulaire puisse intervenir dans un délai inférieur à celui proposé par les autres,
- et que cela soit **justifié par les besoins du service** (ex. panne critique, délai impératif).

Dans ce cas, le bon de commande pourra déroger temporairement à la répartition proportionnelle prévue ci-dessus.

1.8.3. Suivi et équilibre global

L'acheteur veillera à ce que, sur l'ensemble de la durée du marché, la répartition globale entre les titulaires respecte autant que possible les proportions initiales.

Tolérance contractuelle : la répartition sera respectée à $\pm 5 \%$ sur la durée totale du marché.

1.8.4. Indisponibilité récurrente du titulaire

Le titulaire doit assurer un taux de disponibilité minimum de 80 % aux sollicitations.

En cas d'indisponibilités répétées, les bons de commande pourront être attribués en priorité aux autres titulaires, sans compensation pour le titulaire défaillant.

1.8.5. Clause d'intervention d'urgence

En urgence, l'acheteur peut déclencher immédiatement une **intervention forfaitaire minimale** pour la réalisation à minima d'un Diagnostic et rapport .

L'intervenant réalisera sur place, dans la mesure du possible, et en accord avec INLI PACA, la prestation de réparation et établira sa facture sur la base du BPU.

Chaque bon de commande comportera :

- la référence de l'accord-cadre (numéro de l'accord-cadre),
- le nom et l'adresse du titulaire de l'accord-cadre,
- la référence du marché subséquent (numéro du bon de commande et date de notification),
- la date d'émission du bon de commande,
- la désignation de la prestation,
- la durée et son lieu d'exécution,
- le prix H.T, et TTC en euro de la commande.

1.8.6 Contenu des prestations

La description des prestations sont indiquées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) de chaque marché subséquent.

Les concurrents doivent présenter une offre de base entièrement conforme au CCTP.

1.9 Ordre de préséance

En cas de contradiction, l'ordre de préséance est : AE > CCAP > CCTP > BPU/DQE > RC> Annexes.

1.10 Parties contractantes

Le marché est conclu entre le pouvoir adjudicateur (INLI PACA) et les entreprises titulaires de chaque lot.

1.11 Intervenants techniques

Le maître d'ouvrage désigne, le cas échéant, un maître d'œuvre, un bureau de contrôle et un coordonnateur SPS. Leurs coordonnées sont notifiées au titulaire.

2. PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES GENERALES

2.1 Sous-traitance

Le titulaire peut sous-traiter une partie de ses prestations, sous réserve de l'acceptation et de l'agrément du maître d'ouvrage, conformément à la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

2.2 Sécurité des travailleurs

Le titulaire est tenu de respecter l'ensemble des dispositions du Code du travail en matière de sécurité. Un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé (PPSPS) est exigé lorsque les interventions concernent des sites occupés ou sensibles.

2.3 Plan d'assurance qualité (P.A.Q)

Un PAQ peut être demandé par le maître d'ouvrage pour définir l'organisation qualité, le contrôle des matériaux, les méthodes de mise en œuvre et la traçabilité des opérations.

2.4 Plan d'assurance environnement (P.A.E)

L'entreprise doit mettre en œuvre les mesures nécessaires au respect de l'environnement : tri sélectif, évacuation des déchets en filière agréée, limitation des nuisances sonores et poussières.

2.5 Dossier d'intervention ultérieure

Le titulaire transmettra au maître d'ouvrage les informations relatives à l'entretien futur des ouvrages réalisés (fiches techniques, notices d'entretien, garanties).

2.6 Récapitulatif des documents à transmettre

- Attestations d'assurance décennale et responsabilité civile,
- PPSPS / PAQ / PAE (si exigés),
- DOE (Dossier des Ouvrages Exécutés) en fin d'intervention.

3. PREPARATION ET COORDINATION DES TRAVAUX

3.1 Installation de chantier

Comprend signalisation, protections collectives, mise en place des équipements de sécurité, clôtures et zones de stockage.

3.2 Période de préparation

Le délai de préparation est fixé par ordre de service initial, généralement de 7 à 15 jours calendaires.

3.3 Domicile des entreprises

Chaque entreprise fournit une adresse officielle ainsi que les coordonnées de son responsable de chantier.

3.4 Gestion du chantier

L'entreprise doit veiller à limiter les nuisances pour les usagers et assurer la propreté des lieux pendant toute la durée des travaux.

3.5 Rendez-vous de chantier

Des réunions périodiques peuvent être organisées par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre. L'entreprise est tenue d'y assister.

3.6 Bureau de chantier

En cas d'opérations de longue durée, un local de chantier équipé peut être exigé.

3.7 Assurances personnelles des entrepreneurs

L'entreprise doit fournir ses attestations à jour d'assurance décennale, RC exploitation et RC professionnelle.

4. TRAVAUX

4.1 Contrôle des travaux

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'effectuer toutes vérifications nécessaires.

4.2 Travaux en plus et en moins

Tout travail supplémentaire ou omission doit être validé par un ordre de service écrit du maître d'ouvrage.

4.3 Réception des ouvrages

La réception est prononcée contradictoirement par procès-verbal, avec ou sans réserves.

Toutefois, pour toute intervention dont le montant total hors taxes dépasse le montant de 500€, le Maître d'Ouvrage exigera un reportage photographique documentant l'avant et après intervention.

4.4 Réfections pour imperfections

En cas de malfaçons non réparées, le maître d'ouvrage pourra appliquer des réfections financières proportionnées.

4.5 Arbitrage

Tout différend est d'abord examiné à l'amiable par le représentant du maître d'ouvrage. À défaut, il relève de la juridiction administrative compétente.

5. ETABLISSEMENTS DES COMPTES

5.1 Règlement des travaux

Les règlements sont effectués par virement dans le délai global de paiement fixé par la réglementation en vigueur : **30 jours à partir de la date de réception de la facture** .

5.2 Paiement des cotraitants et des sous-traitants

Les paiements directs sont effectués conformément à la loi du 31 décembre 1975 sur la sous-traitance.

5.3 Prix unitaires

Les prestations sont réglées exclusivement sur la base des prix unitaires du BPU appliqués aux quantités réellement exécutées.

5.4 Résiliation de plein droit

Le marché peut être résilié de plein droit en cas de manquement grave du titulaire (retards répétés, défaut de sécurité) par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).

5.5 Conséquences de la résiliation

En cas de résiliation aux torts de l'entreprise, les travaux seront exécutés aux frais et risques du titulaire.

5.6 Nantissement du marché

Le marché est nantissable conformément aux articles L.2191-1 et suivants du Code de la commande publique.

6. DEROGATIONS AUX DOCUMENTS GENERAUX

Le présent CCAP complète et déroge, le cas échéant, au **CCAG-Travaux**. En cas de divergence, les dispositions spécifiques ci-dessus prévalent.