

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

Mai 2026

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES

Pièce n° 2

Sécurité incendie

Pièce commune à tous les lots

Objet de l'appel d'offre :

Le présent Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) a pour objet la réalisation de la maintenance pour la sécurité incendie, conformément à la réglementation en vigueur, dans des résidences du patrimoine d'INLI PACA & CORSE.

Le marché concerne les parties communes.

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 & CORSE

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
1.5 Délai d'exécution – pénalités.....	7
1.6 Connaissance des lieux	7
1.7 Pièces contractuelles constituant le marché	8
1.8 Modalités d'exécution du marché	8
1.8.1 Répartition des lots.....	8
1.8.2 Critère de disponibilité	8
1.8.3 Suivi et équilibre global.....	9
1.8.4 Indisponibilité récurrente du titulaire.....	9
1.8.5 Clause d'intervention d'urgence	9
1.8.6 Contenu des prestations.....	9
1.9 Ordre de préséance	9
1.10 Parties contractantes.....	9
1.11 Intervenants techniques	10
1.12 Déontologie des fournisseurs.....	10
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	11
2.6	Récapitulatif des documents à transmettre	11
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	3.4 Gestion du chantier	12
3.5	Rendez-vous de chantier	12
3.6	Bureau de chantier	12
3.7	Assurances personnelles des entrepreneurs	12
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	13
4.5	Arbitrage	13
5.	Etablissements des comptes	14
5.1	Règlement des travaux	14
5.2	Paieement des cotraitants et des sous-traitants	14
5.3	Prix unitaires	14
5.4	Résiliation de plein droit	14
5.5	Résiliation anticipée du marché	14
5.5.1	Résiliation pour faute du titulaire	14
5.5.2	Résiliation pour motif d'intérêt général	15
5.5.3	Dispositions communes	15
5.6	Conséquences de la résiliation	15
5.7	Nantissement du marché	16
6.	Dérogations aux documents généraux	16

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet du marché

Le présent Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) a pour objet la réalisation de la maintenance pour la sécurité incendie, conformément à la réglementation en vigueur, dans des résidences du patrimoine d'INLI PACA & CORSE.

Le marché concerne les parties communes.

Il s'agit d'un accord-cadre multi-attributaire à bons de commande, conclu sans montant minimum et avec un montant maximum de **380 000,00 € HT** sur la durée totale du marché, tous lots confondus, correspondant aux travaux de Sécurité incendie.

Le marché est alloti en 5 lots, attribués comme suit :

- Lot n°1 : Un titulaire.
- Lot n°2 : Un titulaire.
- Lot n°3 : Un titulaire.
- Lot n°4 : Un titulaire.
- Lot n°5 : Un titulaire.

Le marché est alloti en **cinq (5) lots**. Les seuils financiers maximaux fixés par lot sont :

- Le montant maximal triennal pour le lot n° 1 : **68 000,00 €**
- Le montant maximal triennal pour le lot n° 2 : **78 000,00 €**
- Le montant maximal triennal pour le lot n° 3 : **54 000,00 €**
- Le montant maximal triennal pour le lot n° 4 : **80 000,00 €**
- Le montant maximal triennal pour le lot n° 5 : **100 000,00 €**

Le présent marché est rémunéré sur la base d'un prix global et forfaitaire (DPGF) couvrant les prestations récurrentes d'entretien,

Le marché est conclu pour une durée ferme de trente-six (36) mois à compter du 01/01/2027.

Au plus tard TROIS (3) MOIS avant la date d'anniversaire, les parties pourront dénoncer le marché au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En tout état de cause, le marché prendra fin le 31/12/2029

Voir Annexes 2 – Grille Tarifs Forfaits

1.2 Allotissement

Les prestations sont réparties en **cinq (5) lots**, répartis en fonction des secteurs, ci-après désigné :

Lots	Secteurs	Nombres de bâtiments	Règlement
1	Alpes-Maritimes (06) Est	33	Prix global et forfaitaire
2	Alpes-Maritimes (06) Centre	39	Prix global et forfaitaire
3	Alpes-Maritimes (06) Ouest	27	Prix global et forfaitaire
4	Var (83)	5	Prix global et forfaitaire
5	Bouches-du-Rhône (13) Sud et Vaucluse (84)	15	Prix global et forfaitaire

Voir Annexes 1 – Liste des immeubles par secteurs

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 par lot exécuté par bons de commande.

1.4 Prix du marché

Les prix sont établis sur la base du Prix Global et Forfaitaire (DPGF). Il est réputé 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 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 sur la base d'un prix global et forfaitaire (DPGF) sont fermes jusqu'au 31 décembre 2027.

Les prix sont révisables annuellement au 2 janvier de chaque année, à partir de 2028, 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 02 – Tous corps d'état

L'indice de départ I_0 est celui du mois de janvier 2026 : 134.70

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.

1.5 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

Sans objet

1.7 Pièces contractuelles constituant le marché

Les pièces constitutives du marché sont :

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

1.8 Modalités d'exécution du marché

Il s'agit d'un accord-cadre multi-attributaire à bons de commande, conclu sans montant minimum et avec un montant maximum de **380 000,00 € HT** sur la durée totale du marché, tous lots confondus, correspondant aux travaux de Sécurité incendie.

Le marché est alloti en **cinq (5) lots**.

Les seuils financiers maximaux fixés par lot sont :

- | | |
|--|---------------------|
| • Le montant maximal triennal pour le lot n° 1 : | 68 000,00 € |
| • Le montant maximal triennal pour le lot n° 2 : | 78 000,00 € |
| • Le montant maximal triennal pour le lot n° 3 : | 54 000,00 € |
| • Le montant maximal triennal pour le lot n° 4 : | 80 000,00 € |
| • Le montant maximal triennal pour le lot n° 5 : | 100 000,00 € |

1.8.1 Répartition des lots

Le marché est alloti en 5 lots, attribués comme suit :

- Lot n°1 : Un titulaire.
- Lot n°2 : Un titulaire.
- Lot n°3 : Un titulaire.
- Lot n°4 : Un titulaire.
- Lot n°5 : Un titulaire.

Le titulaire sera celui qui aura la note la plus élevée.

En cas de non-respect répété des délais ou de la qualité, le maître d'ouvrage peut choisir l'entreprise qui est arrivée deuxième.

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 100 % aux sollicitations.
En cas d'indisponibilités répétées, les bons de commande pourront être attribués à l'entreprise qui est arrivée deuxième.

1.8.5 Clause d'intervention d'urgence

En urgence, l'acheteur peut déclencher immédiatement une **intervention forfaitaire minimale** pour la réalisation de travaux d'urgence.

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 d'un prix global et forfaitaire (DPGF).

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 (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.

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 > DPGF > RC > Annexes.

1.10 Parties contractantes

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

1.11 Intervenants techniques

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

1.12 Déontologie des fournisseurs

En application de la loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte, la faculté d'alerte est étendue aux cocontractants des entités du Groupe Action et à leurs sous-traitants. Dans ce cadre, le Groupe Action Logement a mis en place une plateforme d'alerte interne: <https://report.whistleb.com/fr/al-fi>

Ce dispositif permet au lanceur d'alerte de signaler ou divulguer, sans contrepartie financière directe et de bonne foi, des faits dont il a eu personnellement connaissance ou qui lui ont été rapportés dans le cadre de ses activités professionnelles portant sur: un crime, un délit; une menace ou un préjudice pour l'intérêt général; une violation ou une tentative de dissimulation d'une violation du droit international ou de l'Union européenne, de la loi ou du règlement des conduites ou des situations contraires à la probité telles que des faits de corruption, de trafic d'influence, de harcèlement ou de discrimination. Le dispositif permet également de signaler de manière confidentielle les situations de souffrance au travail dont le déclarant s'estime victime ou témoin.

Le Groupe Action Logement veille au respect de la plus stricte confidentialité concernant l'identité de l'émetteur de l'alerte qui bénéficie d'un régime de protection particulier prévu par la loi.

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 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

Sans objet

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 réservent 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 réserve.

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 du prix global et forfaitaire détaillé dans la décomposition du prix global et forfaitaire annexé au présent dossier.

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 Résiliation anticipée du marché

5.5.1 Résiliation pour faute du titulaire

Le pouvoir adjudicateur peut résilier le présent marché, ou l'un de ses lots, aux torts exclusifs du titulaire, sans préjudice des pénalités et dommages-intérêts applicables, dans les cas suivants :

- inexécution totale ou partielle des prestations ;
- manquement grave ou répété aux règles de sécurité, d'hygiène et de respect des occupants (absence de balisage, nuisances, pollution accidentelle, dépôt de déchets non évacués, etc.) ;
- utilisation de produits non conformes, dangereux ou non agréés, notamment susceptibles de nuire aux réseaux, aux installations ou à l'environnement ;
- dégradation des équipements collectifs ou défaut de remise en état des lieux après intervention ;
- non-respect des délais d'intervention (notamment en cas d'urgence signalée) ou des ordres de service, après mise en demeure restée sans effet pendant quinze (15) jours ;
- refus d'exécuter certaines prestations ou carence dans la mobilisation des moyens matériels et humains nécessaires à la bonne exécution du marché ;
- sous-traitance non autorisée ou non conforme aux dispositions du Code de la commande publique.

La résiliation ne pourra être prononcée qu'après une mise en demeure écrite du pouvoir adjudicateur, adressée au titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception, l'invitant à présenter ses observations dans un délai de quinze (15) jours.

À défaut de régularisation ou de réponse satisfaisante, la résiliation sera prononcée par décision du pouvoir adjudicateur.

Les conséquences financières seront établies conformément au CCAG Services : le maître d'ouvrage pourra faire exécuter les prestations aux frais et risques du titulaire défaillant.

5.5.2 Résiliation pour motif d'intérêt général

Le pouvoir adjudicateur peut, à tout moment et sans faute du titulaire, résilier le marché pour motif d'intérêt général, notamment en cas de :

- réorganisation de la gestion technique des résidences,
- évolution du patrimoine ou transfert de gestion,
- contraintes budgétaires ou opérationnelles justifiées,
- ou toute autre raison d'intérêt général dûment motivée.

Dans ce cas, le titulaire a droit :

- au paiement des prestations exécutées jusqu'à la date d'effet de la résiliation,
- et, le cas échéant, à une indemnité compensatrice calculée selon les règles du CCAG Services, couvrant les dépenses engagées et non amorties, à l'exclusion de tout manque à gagner.

La résiliation prend effet à la date fixée dans la notification adressée au titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

5.5.3 Dispositions communes

La résiliation, quelle qu'en soit la cause, n'exonère pas le titulaire de ses obligations relatives à :

- la remise en état des ouvrages, installations ou zones d'intervention,
- la restitution de tous documents, plans, rapports ou relevés techniques réalisés dans le cadre du marché,
- et la transmission des données d'exploitation et d'entretien nécessaires à la continuité du service.

Aucune indemnité autre que celles prévues au présent article ne pourra être réclamée du fait de la résiliation.

5.6 Conséquences de la résiliation

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

5.7 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.