

MARCHE REALISATION DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS REGLEMENTAIRES

MARCHE DE PRESTATION DE SERVICES
CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

SOMMAIRE :

1. OBJET DU MARCHÉ	4
1.1. PRESTATIONS :	4
1.2. PÉRIMÈTRE :	4
1.3. DÉLAIS DE RÉALISATION DES PRESTATIONS :	5
1.4. CLAUSES ENVIRONNEMENTALES :	5
1.5. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION :	6
2. DIAGNOSTIC AMIANTE	7
2.1. ÉVALUATION ET PRÉVENTION DES RISQUES DANS LE CADRE DES DIAGNOSTICS AMIANTE :	7
2.2. REPÉRAGE DE L'AMIANTE AVANT TRAVAUX (RAAT) :	7
2.3. PRÉLÈVEMENTS ET ANALYSES :	8
2.4. ANALYSE :	9
2.5. RAPPORT MISSION DE REPÉRAGE DE L'AMIANTE AVANT TRAVAUX :	9
3. RÉALISATION DE DIAGNOSTIC RELATIF À L'ÉTAT DE L'INSTALLATION D'ÉLECTRICITÉ DANS LES LOGEMENTS EN LOCATION :	10
3.1. MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION :	10
4. RÉALISATION DE DIAGNOSTIC RELATIF À L'ÉTAT DE L'INSTALLATION DE GAZ DANS LE LOGEMENT EN LOCATION	10
5. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :	11
5.1. RÉALISATION PROGRAMMÉE :	12
6. PLOMB – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :	12
6.1. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION :	12
7. TERMITES – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	12
7.1. CONDITIONS DE RÉALISATION ET DÉCLENCHEMENT DE LA MISSION :	12
7.2. CHAMP D'APPLICATION ET DÉCLENCHEMENT DE LA MISSION :	13
7.3. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION :	13
8. TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRE	13
9. REGLES ET MESURES DE SECURITE.....	13
10. SUIVIS	14
10.1. TRANSMISSION D'INFORMATIONS :	14
10.2. RÉUNION DE MISE EN PLACE :	15
10.3. RÉUNION PÉRIODIQUE :	16
10.4. SUIVI DES COMMANDES ET DES INTERVENTIONS.....	16
10.5. OUTILS DE SUIVI ET TRAÇABILITÉ	16
10.6. REPORTING ET BILANS	17
10.7. DOCUMENTS À REMETTRE TOUT AU LONG DE LA VIE DU MARCHÉ :	17
10.8. CONTRÔLE DES PRESTATIONS :	17
11. RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRISE	17

1. OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché est un marché mixte qui a pour objet la réalisation sur l'ensemble du patrimoine, les diagnostics immobiliers imposés par la réglementation en vigueur ainsi que les diagnostics nécessaires préalablement à l'engagement de travaux.

Ces prestations pourront notamment concerner les diagnostics obligatoires en vue de la location, diagnostics en masse, de la vente ou de la réhabilitation des biens..., ainsi que les investigations nécessaires avant toute intervention (repérages amiante, plomb, diagnostics techniques spécifiques, etc.).

Le patrimoine de TISSERIN HABITAT comprend à ce jour environ 5835 logements. Une liste détaillée de ce patrimoine est mise à disposition dans le dossier de consultation

1.1. PRESTATIONS :

Le présent CCTP précise les conditions de réalisation d'exécution de diagnostics immobiliers réglementaires.

Pour ce marché le TITULAIRE fournit :

- La main-d'œuvre nécessaire aux tâches détaillées ci-après,
- Les frais et faux frais liés à l'exécution des prestations, quels qu'en soient la nature et l'objet, sont à la charge du titulaire du marché et réputés intégralement inclus dans les prix contractuels.
- Les produits consommables si nécessaires

Le titulaire est tenu à une obligation de résultat concernant la fiabilité et l'exhaustivité des diagnostics réalisés. Tout manquement, erreur ou insuffisance résultant d'un défaut d'investigation engage sa responsabilité pleine et entière et l'oblige à assurer, à ses frais exclusifs, la reprise des prestations et leur mise en conformité dans les meilleurs délais.

Toute erreur ou omission figurant dans le descriptif ci-dessous ne pourra justifier ni l'inexécution de prestations, ni une révision à la hausse du montant des prestations.

Le TITULAIRE du marché mettra en place les ressources nécessaires (humaines et techniques) pour le BENEFICIAIRE sur le suivi et la réalisation des prestations.

Les prélèvements ne doivent entraîner aucune modification ni dans l'aspect esthétique, ni dans les caractéristiques techniques.

Le travail exécuté devra être d'excellente qualité, conforme en tous points aux réglementations en vigueur, exempt de toutes malfaçons.

1.2. PÉRIMÈTRE :

Les prestations susceptibles d'être réalisées dans le cadre du présent marché comprennent, sans que cette liste soit limitative :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), y compris avant travaux ;
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- Diagnostics de performance énergétique (DPE) et audits énergétiques ;
- Mesurage de la surface habitable (loi Boutin) ;

- Diagnostics relatifs à la présence de termites ou autres agents de dégradation biologique, selon la réglementation en vigueur ;
- Repérage amiante avant travaux (RAAT) ;
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) et, le cas échéant, Dossier Technique Amiante (DTA) ;

Plus généralement, tous diagnostics réglementaires ou investigations nécessaires à la gestion, la mise en location, la réhabilitation ou la démolition du patrimoine.

Les prestations pourront également comprendre des missions complémentaires telles que les contre-visites, mises à jour de diagnostics, ou toute investigation spécifique demandée par le pouvoir adjudicateur.

1.3. DÉLAIS DE RÉALISATION DES PRESTATIONS :

- Prestation sur bons de commande :

Les prestations sont exécutées sur la base de bons de commande émis par le pouvoir adjudicateur. Chaque bon de commande précise le délai d'exécution applicable à la prestation concernée. La prise de contact avec le locataire doit être prise dans les 48H à partir de la réception de la commande.

Le titulaire s'engage à respecter strictement les délais ainsi fixés, lesquels courent à compter de la date de réception du bon de commande, sauf mention contraire figurant sur celui-ci.

En cas d'impossibilité de respecter le délai imparti, le titulaire en informe sans délai le pouvoir adjudicateur, en précisant les motifs du retard et le nouveau délai proposé, sous réserve de l'accord exprès de ce dernier.

- Prestation de réalisation programmée :

Les prestations sont exécutées sur une période définie préalablement en réunion de programmation.

Le TITULAIRE a, à gérer l'information et la prise de rendez-vous avec les locataires sur la date de passage pour leurs logements.

Les rendez-vous seront proposés sur un créneau horaire de 2 heures maximum.

En cas d'absence au rendez-vous, le TITULAIRE adressera au locataire un avis de passage sur lequel figureront ses coordonnées et qui invitera le locataire à prendre contact avec le TITULAIRE pour fixer un rendez-vous. Si dans un délai de 15 jours cette procédure n'aboutit pas, le TITULAIRE contactera les locataires absents pour fixer un second rendez-vous personnalisé.

En cas de nouvelle absence, le titulaire devra communiquer au BENEFICIAIRE la liste des logements où les diagnostics n'ont pas été réalisés. Le bénéficiaire accompagnera le titulaire pour faciliter la prise de rendez-vous honorés lors d'une troisième visite.

À ce stade, si cette procédure n'aboutit pas, le TITULAIRE sera réputé avoir répondu à ses obligations. Le titulaire doit néanmoins fournir la liste des diagnostics non réalisés par programme.

1.4. CLAUSES ENVIRONNEMENTALES :

Le TITULAIRE s'engage à respecter l'ensemble de la législation française et européenne en vigueur relative à la protection de l'environnement et à la lutte contre la pollution. Le titulaire s'engage à mettre en œuvre une démarche active de réduction des impacts environnementaux liés à ses interventions.

À ce titre, les produits utilisés dans le cadre de l'exécution des prestations devront présenter des caractéristiques environnementales adaptées, tout en garantissant le maintien de leurs performances fonctionnelles

Il veille à limiter les émissions de gaz à effet de serre, notamment celles liées aux déplacements, ainsi que la consommation de ressources telles que le papier et les consommables, la production de déchets et l'ensemble des nuisances générées lors des interventions sur site. Il adopte, à cet effet, des pratiques professionnelles respectueuses de l'environnement, intégrées à l'organisation, à la réalisation et au suivi des prestations.

Le titulaire s'engage également à limiter la production de déchets issus de ses interventions et à assurer une gestion rigoureuse des échantillons prélevés dans le cadre des diagnostics, conformément à la réglementation applicable et aux obligations de traçabilité, notamment pour les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, du plomb ou tout autre polluant. Il privilégie, lorsque cela est techniquement possible, l'utilisation de consommables recyclables, réutilisables ou à faible impact environnemental.

Le titulaire peut être amené à fournir au pouvoir adjudicateur tout élément relatif à sa démarche environnementale et aux actions mises en œuvre pour réduire l'impact de ses prestations. Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'évaluer la performance environnementale du titulaire dans le cadre du suivi de l'exécution du marché. Tout manquement répété aux engagements du présent article pourra être pris en compte dans l'appréciation de la bonne exécution du marché et donner lieu, le cas échéant, à l'application des dispositions contractuelles prévues au CCAP.

1.5. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION :

D'ordre général, les interventions du TITULAIRE, quels que soient les diagnostics concernés et leur motif (rotation, vacances, travaux, mise en conformité...), s'inscrivent dans les contraintes d'exploitation du bénéficiaire. Le TITULAIRE exécute les prestations objet du présent marché dans le respect des règles de l'art, des normes en vigueur, ainsi que des prescriptions techniques et organisationnelles définies par le bénéficiaire.

Les interventions sont réalisées en tenant compte de l'état d'occupation des logements, des conditions d'accès aux locaux et des impératifs de sécurité. Le TITULAIRE veille à adapter ses modalités d'intervention en conséquence, en coordination avec les services du bénéficiaire.

Il assure la planification, l'organisation et le suivi de ses interventions, en veillant à limiter les nuisances pour les occupants et à garantir la continuité du service.

Le TITULAIRE respecte strictement les procédures d'accès aux logements définies par le bénéficiaire, notamment en matière de prise de rendez-vous, de gestion des clés et de coordination avec les locataires, les services internes et les entreprises intervenantes.

Cas des logements en rotation :

- Intervention sur rendez-vous avec le locataire sortant entre le préavis et l'état des lieux de sortie ;
- Intervention organisée par le bailleur en présence du locataire sortant ;
- Intervention à la vacance du logement, lorsque celui-ci est libre de toute occupation, avec accès par remise de clés par le service patrimoine ou via dispositif de clé chantier ;
- Intervention avec le locataire entrant uniquement à titre exceptionnel en cas d'impossibilité préalable (départ sans préavis, reprise judiciaire du logement, contraintes techniques ou d'accès).

Cas des logements hors rotation (travaux / remise en état / réhabilitation) :

Dans le cadre des logements faisant l'objet de travaux de remise en état, de réhabilitation ou d'amélioration avant relocation,

Le titulaire intervient à la demande de TISSERIN HABITAT :

- Soit avant travaux, afin d'établir l'état initial du logement ;
- Soit après travaux, afin de permettre la mise à jour du classement énergétique et la commercialisation du logement ;
- Soit en deux temps lorsque cela est nécessaire (état initial + état final), notamment dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou d'amélioration de la performance énergétique.

Le titulaire adapte ses interventions aux contraintes de chantier, en lien avec les entreprises intervenantes et le bénéficiaire, afin de garantir la sécurité des interventions et la fiabilité des données relevées.

2. DIAGNOSTIC AMIANTE

Les prestations relatives au repérage et au diagnostic amiante sont réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment aux dispositions du Code du travail et du Code de la santé publique relatives à la prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis et à la protection des travailleurs et des occupants.

Elles sont également exécutées conformément aux dispositions applicables relatives au repérage de l'amiante avant travaux ou avant démolition, ainsi qu'aux règles techniques et méthodologiques en vigueur, notamment celles définies par les arrêtés d'application et les normes professionnelles applicables aux missions de repérage.

2.1. ÉVALUATION ET PRÉVENTION DES RISQUES DANS LE CADRE DES DIAGNOSTICS AMIANTE :

Le titulaire est tenu de respecter l'ensemble des obligations relatives à la prévention de l'exposition aux fibres d'amiante, à la gestion des risques pour les intervenants, les occupants et le voisinage, ainsi qu'à la traçabilité des opérations et des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante. Il doit être en mesure d'en justifier à tout moment, en cours d'exécution du marché et pendant la période de garantie des prestations, sur simple demande du BÉNÉFICIAIRE.

Les prestations sont réalisées conformément aux règles de l'art ainsi qu'aux exigences applicables aux opérateurs de repérage certifiés, lorsque celles-ci sont requises.

Pour chaque mission de repérage, l'opérateur établit un plan d'intervention préalable. Ce document précise, pour chacune des étapes de l'intervention, les mesures de prévention adaptées issues de l'évaluation des risques spécifiques à l'opération, notamment au regard des configurations des locaux, de leur occupation et des matériaux susceptibles d'être rencontrés.

L'opérateur de repérage met en œuvre un mode opératoire décrivant la méthodologie de ses interventions, destiné à limiter la propagation des fibres d'amiante et à encadrer les conditions de réalisation des sondages et prélèvements.

Les prélèvements sont réalisés conformément aux modes opératoires définis par l'opérateur, lesquels doivent garantir un niveau d'émission de fibres d'amiante dans l'air le plus faible possible et, en toute hypothèse, conforme aux exigences réglementaires applicables.

Le BÉNÉFICIAIRE ne prévoit pas la réalisation de travaux de remise en état des logements à l'issue des interventions du titulaire. En conséquence, le titulaire assure systématiquement le rebouchage des zones de prélèvement, dans un souci de sécurité, de limitation des émissions de fibres d'amiante et de préservation de l'intégrité des ouvrages, ainsi que pour des raisons de finition et d'esthétique.

2.2. REPÉRAGE DE L'AMIANTE AVANT TRAVAUX (RAAT) :

- **Modalités d'exécution de la mission :**

Le repérage d'amiante avant travaux (RAAT) dans les immeubles sera limité au repérage des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante et pouvant être sollicités à l'occasion d'un programme de travaux de réhabilitation de logements, de remplacement de composants ou de réhabilitation de résidence.

Dans tous les cas, le rapport de repérage avant travaux qu'il soit établi à l'immeuble ou au logement, permettra sans ambiguïté :

- au bénéficiaire d'intégrer dès sa phase d'élaboration les enjeux techniques, financiers, sociaux (interventions en milieu occupé ou pas) de son programme de travaux, et d'une façon générale sa faisabilité par rapport à la question amiante et prévenir tout blocage de chantier pendant sa phase de réalisation,
- aux entreprises intervenantes : d'évaluer le risque d'exposition aux poussières d'amiante de son personnel, de réaliser les travaux dans le respect des dispositions du Code du travail et d'éviter toute dispersion de fibre d'amiante dans les immeubles et les logements et de prendre toute disposition pour des interventions à proximité de matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- à la maîtrise d'œuvre et au CSPS : de déterminer les modes d'interventions les plus adaptés et d'intégrer de façon générale la prévention du risque amiante dans les dossiers de consultation des entreprises,

Les sondages et prélèvements pour analyse pourront être de nature destructive. Le cas échéant, les analyses de matériaux porteront sur l'ensemble des couches du composant.

- Modalités de repérage :

L'opérateur de repérage est seul juge, sous sa propre responsabilité, du choix méthodologique des actions de repérage auxquelles il procède.

Dans un premier temps, l'opérateur de repérage recherche et constate de visu la présence de matériaux et produits qui correspondent aux composants ou parties de composants qui risquent d'être impactés par le programme de travaux du BÉNÉFICIAIRE et qui sont susceptibles de contenir de l'amiante. S'il a connaissance d'autres produits ou matériaux réputés contenir de l'amiante, il les repère également mais indique dans son rapport que ces matériaux et produits ne sont pas impactés par le programme de travaux.

L'inspection des ouvrages doit être limitée à la zone de travaux. Dans ce cas, le repérage peut nécessiter des sondages destructifs ou des démontages particuliers aux endroits où sont prévues les interventions.

Dans le cas où le risque de découverte de matériaux ou produits friables contenant de l'amiante est probable, les moyens de prévention adéquats devront être mis en œuvre.

L'opérateur de repérage examine de façon exhaustive tous les locaux de la zone du (ou des) bâtiment(s) ou du logement où ont lieu les travaux ainsi que celles où les travaux peuvent avoir un impact. La définition de zones présentant des similitudes d'ouvrage permet d'optimiser les investigations à conduire en réduisant le nombre de prélèvements qui seront transmis pour analyse.

Dans un second temps, et pour chacun des ouvrages ou composants repérés, en fonction des informations dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. En cas de doute, il détermine les prélèvements et analyses de matériaux nécessaires pour conclure.

2.3. PRÉLÈVEMENTS ET ANALYSES :

Lorsqu'un produit ou matériau est considéré comme étant « susceptible de contenir de l'amiante », l'opérateur de repérage ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir recours à une analyse. En cas de doute sur la présence d'amiante, l'opérateur de repérage détermine les prélèvements et analyses de matériaux nécessaires pour conclure sur la présence éventuelle d'amiante.

L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés : ces échantillons sont repérés de manière que les ouvrages dans lesquels ils ont été prélevés puissent être identifiés.

L'opérateur de repérage se charge de faire effectuer les analyses par un laboratoire accrédité selon de l'arrêté du 6 mars 2003 relatif aux compétences des organismes procédant à l'identification d'amiante dans les matériaux et produits.

Les sondages destructifs devront être réalisés uniquement en cas de nécessité et ne devront pas faire perdre leurs fonctions aux ouvrages concernés.

Les découpes seront soignées et effectuées avec les outils adaptés aux supports. Le titulaire du marché ne devra pas prélever plus que la taille de l'échantillon nécessaire à une analyse conforme par le laboratoire et dans la mesure du possible à des hauteurs les moins gênantes par rapport à l'utilisation des lieux. Les prélèvements seront donc entrepris de manière que le locataire puisse continuer à utiliser pleinement son logement et les équipements qui s'y rapportent.

2.4. ANALYSE :

Conformément aux dispositions réglementaires, les analyses des échantillons de ces produits et matériaux sont réalisées par un organisme accrédité. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés et utilise pour ce faire une fiche d'accompagnement reprenant à minima les informations suivantes :

- Le n° de dossier ou n° de commande,
- Un identifiant du repérage concerné,
- L'identification de l'opérateur de repérage,
- Les nom et adresse du demandeur de l'analyse et de l'auteur du prélèvement,
- La liste des échantillons identifiés de manière unique,
- Le(s) types de matériau ou produits prélevés,
- L'aspect du (des) matériaux ou produits prélevés,
- Le rappel de la référence du prélèvement porté sur chaque échantillon,
- La date de prélèvement et la date d'envoi,

Ces échantillons sont repérés de manière que les ouvrages dans lesquels ils ont été prélevés soient précisément identifiés.

Le choix de la méthode d'analyse, Microscopie Optique à Lumière Polarisée ou Microscopie Électronique à Transmission relève de la responsabilité exclusive du laboratoire.

2.5. RAPPORT MISSION DE REPÉRAGE DE L'AMIANTE AVANT TRAVAUX :

En présence d'amiante : Le rapport sera transmis au donneur d'ordre. Un rapport peut être refusé et retourné pour correction en cas d'erreur manifeste.

Le rapport mentionne :

- la date d'exécution du repérage ;
- la date d'édition du rapport ;
- l'identification des différents intervenants (opérateur ayant réalisé le repérage et donneur d'ordre)
- une conclusion succincte de la situation de l'amiante en première page du rapport.
- L'adresse physique du logement inscrite au bon de commande ;
- Le programme des travaux communiqué par le donneur d'ordre et qui correspond au périmètre de la mission confiée à l'opérateur de repérage.
- les plans ou croquis de tous les locaux, ainsi que la liste exhaustive des locaux visités et, le cas échéant, la liste des locaux qui n'ont pas été visités avec les motifs de cette absence de visite ;
- la liste et la localisation des matériaux repérés, conformément au programme de travaux communiqués par le BÉNÉFICIAIRE ;
- les résultats et rapports d'analyse des prélèvements transmis à un laboratoire, ainsi que la localisation des prélèvements et l'identification du (ou des) laboratoire(s) ;
- les évaluations des états de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante inscrits à la liste A et B
- les plans ou croquis permettant de localiser précisément les matériaux contenant de l'amiante.

3. RÉALISATION DE DIAGNOSTIC RELATIF À L'ÉTAT DE L'INSTALLATION D'ÉLECTRICITÉ DANS LES LOGEMENTS EN LOCATION :

Les diagnostics relatifs à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location sont réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Les rapports sont établis conformément au modèle défini en annexe de l'arrêté du 28 septembre 2017 (ou ceux en vigueur au moment de la réalisation des prestations) relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.

3.1. MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION :

Le diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé en présence impérative d'une installation électrique alimentée dans le logement.

L'intervention est effectuée en priorité dans un logement vacant et accessible. Les modalités d'accès sont organisées par le bénéficiaire ou son représentant, notamment par la mise à disposition des clés ou par l'utilisation de dispositifs d'accès sécurisés réservés aux entreprises intervenantes.

À défaut, le diagnostic peut être réalisé lors de la mise à disposition du logement au futur occupant, uniquement dans des situations exceptionnelles ne permettant pas une intervention préalable (notamment absence de préavis, reprise de logement par voie judiciaire ou coupure d'électricité liée à des impayés).

En cas d'absence d'alimentation électrique, le diagnostic ne peut être réalisé que si une alimentation minimale est disponible, notamment via un dispositif de fourniture temporaire mis en place par le fournisseur d'énergie.

Un contre-diagnostic peut être prescrit afin de vérifier, à l'issue de travaux, la mise en sécurité ou la conformité des installations électriques. Celui-ci est réalisé dans les mêmes conditions techniques et réglementaires que le diagnostic initial

Un contre-diagnostic pourrait être commandé afin de constater la mise en sécurité (ou conformité) des installations après travaux. Le contre-diagnostic est traité dans le même cadre réglementaire qu'un diagnostic primaire.

4. RÉALISATION DE DIAGNOSTIC RELATIF À L'ÉTAT DE L'INSTALLATION DE GAZ DANS LE LOGEMENT EN LOCATION

Les diagnostics relatifs à l'état des installations intérieures de gaz dans les logements en location seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Les rapports seront établis selon le modèle défini par l'arrêté du 12 février 2014 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 relatif au modèle et à la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz.

Les prestations seront exécutées conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, de l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, de la norme NF P45-500, ainsi qu'à toute évolution réglementaire applicable à la date d'exécution.

Le diagnostic sera réalisé en présence effective de l'alimentation en gaz dans le logement.

Le titulaire procédera à un contrôle visuel et fonctionnel des installations accessibles et non démontées. À ce titre, il vérifiera l'état des tuyauteries fixes, des raccordements, des organes de coupure et des appareils alimentés en gaz, notamment les chaudières, chauffe-eau et appareils de cuisson. Il s'assurera de leur implantation, de leur état apparent et de leur conformité.

La prestation comprendra également le contrôle de la ventilation des locaux, de l'évacuation des produits de combustion, ainsi que la détection d'éventuelles fuites et situations présentant un risque pour la sécurité des occupants.

Les anomalies constatées seront classées conformément à la norme NF P45-500 (A1, A2 et Danger Grave et Immédiat). En cas de détection d'un Danger Grave et Immédiat, le titulaire devra en informer sans délai le BENEFCIAIRE ou son représentant pour que soit mis en œuvre les mesures conservatoires nécessaires, pouvant aller jusqu'à la coupure de l'alimentation en gaz, conformément aux dispositions réglementaires.

À l'issue de chaque intervention, un rapport de diagnostic sera remis. Celui-ci précisera l'état de l'installation, les anomalies relevées, leur classification ainsi que les préconisations de travaux. Les rapports seront fournis en format numérique.

Un contre-diagnostic pourra être prescrit par le BENEFCIAIRE afin de vérifier la mise en sécurité ou la conformité des installations à l'issue des travaux. Il sera réalisé dans les mêmes conditions réglementaires que le diagnostic initial.

5. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

Les prestations devront être exécutées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de réalisation, notamment celles issues du Code de la construction et de l'habitation, des arrêtés relatifs au DPE, ainsi que les méthodes de calcul conventionnel applicables (méthode 3CL ou toute méthode en vigueur).

Le titulaire devra réaliser une visite sur site permettant le relevé complet des caractéristiques thermiques et énergétiques des biens concernés. À ce titre, il collectera l'ensemble des données nécessaires relatives à l'enveloppe du bâti, aux systèmes énergétiques (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation, éclairage), ainsi qu'aux équipements utilisant des énergies renouvelables.

Le titulaire procédera à l'évaluation de la consommation d'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre selon la réglementation en vigueur. Il veillera à la fiabilité des données collectées, à leur cohérence et à leur correcte intégration dans un logiciel validé par les autorités compétentes.

À l'issue de chaque mission, un rapport de Diagnostic de Performance Énergétique conforme au modèle réglementaire sera remis au BENEFCIAIRE. Ce rapport comprendra notamment les étiquettes énergie et climat, les consommations estimées, ainsi que des recommandations d'amélioration de la performance énergétique, hiérarchisées et adaptées aux caractéristiques du bien.

Le titulaire assurera la transmission des diagnostics à l'observatoire national géré par l'ADEME, conformément aux obligations réglementaires.

Les prestations seront réalisées sans caractère destructif, sur les seules parties visibles et accessibles. Le titulaire prendra toutes dispositions nécessaires pour l'organisation des interventions, notamment la prise de rendez-vous avec les occupants le cas échéant.

Tout diagnostic aboutissant à une étiquette énergétique inexacte réputé résulter d'une insuffisance d'analyse ou d'une absence de prise en compte des éléments techniques fournis au TITULAIRE. Dans ce cas, la responsabilité du TITULAIRE est retenue, sauf justification contraire dûment apportée. Celui-ci est tenu d'assurer, à ses frais

exclusifs et sans délai, la reprise complète du diagnostic et sa mise en conformité dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la notification du constat d'erreur, sans préjudice des pénalités contractuelles applicables.

5.1. RÉALISATION PROGRAMMÉE :

Chaque année, en amont de la réalisation des DPE programmés, tous les documents en la possession de Tisserin Habitat afin de faciliter la réalisation de la mission seront fournis.

Le Titulaire procédera de la manière suivante :

- **Diagnostics pour les individuels** : les modalités seront identiques à la réalisation d'un DPE par bons de commande ;
- **Diagnostics pour les collectifs** : il sera demandé au Titulaire de procéder à un diagnostic au bâtiment décliné au logement.

Pour l'année 2026, il devra réaliser sa mission sur 3 mois à compter de septembre.

Ensuite, pour les années 2027, 2028 et 2029, il devra réaliser sa mission sur le premier trimestre.

6. PLOMB – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

6.1. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION :

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, a pour objet d'identifier la présence de plomb dans les revêtements et d'évaluer les risques d'exposition, qu'ils résultent de revêtements dégradés susceptibles de générer des poussières ou des écailles, ou de revêtements en bon état contenant du plomb mais restant accessibles ou susceptibles de le devenir.

Le CREP est réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et notamment selon les modalités définies par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Pour chaque repérage, qu'il soit positif ou négatif, les résultats des mesures sont précisément reportés dans un tableau de synthèse, exprimés en milligrammes par centimètre carré (mg/cm²), conformément aux exigences réglementaires.

Lorsque le CREP est réalisé en application des articles L.1334-6 et L.1334-7 du Code de la santé publique (vente et location), il porte sur l'ensemble des revêtements d'un logement, incluant les éléments privatifs ainsi que les éléments extérieurs associés tels que volets, garde-corps, menuiseries extérieures et tout élément accessible relevant du logement.

Lorsque le CREP est réalisé en application de l'article L.1334-8 du Code de la santé publique (travaux), il porte exclusivement sur les revêtements des parties communes ou des zones concernées par les travaux, y compris les éléments attenants susceptibles d'être impactés, tels que la face extérieure des portes palières.

Le diagnostic comprend uniquement la recherche de plomb dans les revêtements. La recherche de canalisations en plomb est exclue du champ d'application du CREP.

7. TERMITES – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

7.1. CONDITIONS DE RÉALISATION ET DÉCLENCHEMENT DE LA MISSION :

Le diagnostic relatif à la présence de termites dans les bâtiments est réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux règles de l'art applicables en matière de diagnostic immobilier.

Il est exécuté conformément aux exigences méthodologiques définies par la norme NF P 03-201 en vigueur et selon les modalités fixées par l'arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 (ou actualisation au moment de la réalisation des prestations) relatif au modèle et aux conditions de réalisation de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment donne lieu à la rédaction d'un rapport de visite établi, en langue française, conformément à cette même réglementation.

7.2. CHAMP D'APPLICATION ET DÉCLENCHEMENT DE LA MISSION :

La réalisation du diagnostic termites est déclenchée en fonction de la localisation du bien au regard des arrêtés préfectoraux en vigueur définissant les zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites.

Dans ces zones, le diagnostic est réalisé conformément à la réglementation applicable.

En dehors de ces zones, le BENEFCIAIRE se réserve la possibilité de prescrire la réalisation du diagnostic termites à titre préventif, notamment dans le cadre de la gestion patrimoniale, des opérations de relocation, de vacances prolongées ou de travaux sur le patrimoine immobilier.

7.3. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION :

- Préalablement à son intervention, l'opérateur de diagnostic identifie le client, collecte les informations concernant le bâtiment et obtient les autorisations nécessaires à la réalisation de sa mission ;
- un examen visuel des éléments accessibles (sols, murs, cloisons, plafonds, ouvrages bois et matériaux assimilés...) ;
- l'identification des zones favorables au développement ou au passage des termites ;
- des sondages non destructifs sur les éléments bois, à l'aide d'outils adaptés, à l'exclusion des éléments déjà fortement dégradés ; Ce sondage n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.
- Un examen des produits cellulodiques non rattachés au bâti et des matériaux non cellulodiques mais pouvant être altérés par les termites ;

En raison du mode de vie souterrain de certaines espèces, le diagnostiqueur procède également, lorsque cela est pertinent, à un examen visuel des abords immédiats du bâtiment, dans les limites de la propriété accessible.

Les parties de bâtiment, ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés doivent être justifiés et identifiés dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.

8. TRAVAUX SUPPLEMENTAIRE

Les prestations objet du présent marché sont exécutées sur la base d'un bordereau de prix unitaires (BPU), au fur et à mesure des besoins exprimés par bon de commande.

Tout travail supplémentaire doit faire l'objet d'un accord écrit préalable du pouvoir adjudicateur précisant sa nature, son étendue et son coût. À défaut, aucune rémunération complémentaire ne sera due au titulaire.

9. REGLES ET MESURES DE SECURITE

Le titulaire est responsable de la sécurité de ses interventions pendant toute la durée du marché. Il respecte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment les principes généraux de prévention définis par le Code du travail, ainsi que les règles de l'art applicables aux interventions en milieu occupé.

Il met en œuvre toutes les mesures nécessaires afin d'assurer la protection de ses intervenants, des occupants, des usagers et des tiers. À ce titre, il adapte en permanence ses méthodes d'intervention aux risques identifiés sur site et aux conditions d'occupation des locaux.

Le titulaire procède à une évaluation préalable des risques liés à chaque intervention et met en place les mesures de prévention adaptées. Il veille notamment à :

- Organiser ses interventions de manière à limiter les risques pour les occupants et intervenants ;
- Assurer la sécurisation des zones d'intervention ;
- Adapter ses méthodes aux contraintes des logements occupés, vacants ou en cours de travaux ;
- Utiliser du matériel conforme, entretenu et adapté aux conditions d'intervention.

Le titulaire est seul responsable des moyens humains et matériels mis en œuvre pour garantir la sécurité de ses interventions.

Le titulaire fournit et impose à son personnel l'utilisation des équipements de protection individuelle adaptés aux risques rencontrés, notamment :

- Chaussures de sécurité ;
- Gilets ou vêtements haute visibilité lors des interventions en parties communes ou en voirie ;
- Gants adaptés aux manipulations et interventions ;
- Protections auditives en cas d'utilisation de matériels bruyants ou thermiques.

Lorsque les interventions le nécessitent, le titulaire met en place une signalisation et un balisage adaptés, qu'il maintient pendant toute la durée de l'intervention et ajuste en fonction de l'évolution des conditions sur site.

Le titulaire demeure seul responsable de la sécurité de ses interventions et des moyens mis en œuvre. Il doit être en mesure de justifier, à tout moment de l'exécution du marché, des mesures de prévention appliquées.

Le BENEFCIAIRE se réserve la possibilité d'exiger toute information relative aux conditions de sécurité des interventions et de suspendre toute prestation présentant un risque pour les occupants, les biens ou les intervenants.

10. SUIVIS

Le TITULAIRE assure un suivi rigoureux de l'exécution des prestations et garantit une traçabilité complète de l'ensemble des interventions réalisées dans le cadre du présent marché.

À ce titre, il met en œuvre les moyens humains, techniques et organisationnels nécessaires permettant au BENEFCIAIRE de disposer, à tout moment, d'une visibilité claire et actualisée sur l'état d'avancement des diagnostics (commandés, programmés, réalisés ou en attente d'intervention).

10.1. TRANSMISSION D'INFORMATIONS :

L'ensemble des prestations réalisées fait l'objet de relevés détaillés, conformes aux exigences du présent marché et aux outils de suivi définis par le bénéficiaire.

Les formats des rapports de diagnostic pourront évoluer en fonction de la réglementation.

Dans ce cas, les modifications réglementaires obligatoires devront impérativement être prises en compte dans les nouveaux formulaires prescrits.

Les diagnostics seront rédigés en respectant les exigences réglementaires ainsi que celles du présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P).

- **Dans le cas où les diagnostics porteraient sur l'ensemble du groupe immobilier :**

Pour le Constat de Risques d'Exposition au Plomb / l'Etat de l'installation intérieure d'électricité / l'Etat de l'installation intérieure de Gaz / Diagnostics amiante avant travaux et/ou démolition, avant- vente, le titulaire remettra un rapport distinct pour les parties communes et les parties privatives. De même, chaque local commercial ou associatif fera l'objet d'un rapport distinct.

- **Pour le Dossier Technique Amiante :**

Le titulaire rédigera un dossier Technique Amiante par groupe immobilier.

Les locaux annexes tels que les commerces, les foyers, feront chacun l'objet d'un rapport spécifique.

Les diagnostics seront constitués par le rapport complet de l'inspection (tous les locaux doivent être visités), sauf exception :

- Zone inaccessible (comble, toiture), alimentation électrique non fonctionnelle et tout élément fixe ou immobile qui empêche la visite d'une partie du local.
- Zone inaccessible (comble, toiture), alimentation gaz non fonctionnelle et tout élément fixe ou immobile qui empêche la visite d'une partie du local

Le diagnostiqueur reviendra sur site s'il n'a pas pu visiter les locaux pour une autre raison.

Chaque intervention donne lieu à l'établissement d'un rapport de visite pouvant faire office de bon d'intervention. Ce document comporte à minima :

- l'identification du site ou du logement concerné ;
- La date de la réalisation de la prestation ;
- La nature du diagnostic réalisées ;
- Tout élément permettant d'attester de la bonne exécution des prestations.

Le TITULAIRE fournit tout justificatif utile à la vérification des prestations réalisées.

Les rapports remis doivent être conformes à la réglementation en vigueur, exploitables, et comporter notamment :

- une synthèse claire et lisible ;
- l'identification des anomalies constatées ;
- leur localisation précise.

Un rapport d'activité mensuel est également transmis, récapitulant l'ensemble des prestations réalisées sur la période.

10.2. RÉUNION DE MISE EN PLACE :

Au démarrage du marché, une réunion de mise en place est organisée entre le BENEFCIAIRE et le TITULAIRE.

Cette réunion a pour objet de définir les modalités opérationnelles d'exécution des prestations et de transmettre l'ensemble des informations nécessaires à leur bonne réalisation, notamment :

- l'organisation du TITULAIRE (organigramme, interlocuteurs) ;
- la désignation de l'interlocuteur principal ;
- les procédures de communication et de suivi.

Les modalités spécifiques relatives à chacun des lots pourront être précisées à cette occasion.

10.3. RÉUNION PÉRIODIQUE :

Des réunions de suivi sont organisées à une fréquence trimestrielle.

Elles ont pour objet :

- le suivi global de l'exécution du marché ;
- l'analyse des incidents et difficultés rencontrés ;
- le suivi des plannings, notamment dans le cadre des campagnes de diagnostics en masse ;
- l'identification des points bloquants ;
- la définition des axes d'amélioration.

Le TITULAIRE transmet, au plus tard une semaine avant chaque réunion, un tableau de suivi au format Excel comprenant notamment :

- la date de réception des bons de commande ;
- les dates d'intervention réalisées ;
- les éventuels retards ou reports, assortis de leurs motifs ;

Ces éléments sont transmis au gestionnaire du marché ainsi qu'aux chargés de clientèle concernés, sous format numérique.

Toute absence du TITULAIRE à ces réunions entraîne l'application des pénalités prévues au CCAP

10.4. SUIVI DES COMMANDES ET DES INTERVENTIONS

Le titulaire assure un suivi en temps réel des prestations, comprenant à minima :

- la date de réception de la commande ;
- la planification des interventions ;
- la date effective de réalisation du diagnostic ;
- les éventuels reports ou impossibilités d'accès ;
- la date de transmission des rapports.

Le titulaire informe sans délai le BENEFCIAIRE de toute difficulté susceptible d'impacter les délais d'exécution (absence d'accès, logement indisponible, impossibilité technique, etc.).

10.5. OUTILS DE SUIVI ET TRAÇABILITÉ

Le titulaire met à disposition du BENEFCIAIRE un outil de gestion permettant de suivre l'état d'avancement des prestations (plateforme dématérialisée, extranet ou fichier structuré).

Cet outil doit être maintenu à jour tout au long du marché avec a minima :

- Le référencement par logement des diagnostics commandés ;
- la consultation des rapports transmis ;
- l'identification des interventions en cours, réalisées ou en attente ;
- L'historique des prestations réalisées sur un même logement ;
- La conformité des numéros ADEM ou autres selon le type de diagnostics ;
- Le format ou code de nommage des fichiers déposés,

10.6. REPORTING ET BILANS

Le TITULAIRE transmet au BENEFICIAIRE, à la demande ou selon une périodicité définie, un reporting d'activité comprenant notamment :

- Le nombre de diagnostics réalisés, par typologie ;
- Les délais moyens de réalisation ;
- Les interventions en attente ou bloquées ;
- Les difficultés récurrentes rencontrées.

Ces éléments sont transmis au plus tard une semaine avant la réunion du dernier trimestre.

10.7. DOCUMENTS À REMETTRE TOUT AU LONG DE LA VIE DU MARCHÉ :

- Un planning actualisé des interventions ;
- Pour les campagnes de diagnostics programmés, un planning recadré transmis au plus tard 3 semaines avant le début de la campagne ;
- Tout document nécessaire au suivi, au contrôle et à la vérification de la bonne exécution des prestations.
- Un planning recadré, selon l'avancement de diagnostics programmés au plus tard la première semaine de chaque mois,

10.8. CONTRÔLE DES PRESTATIONS :

Le BENEFICIAIRE, ou toute société tierce mandatée par lui, se réserve la faculté de procéder, à tout moment, au contrôle de la bonne exécution des prestations de diagnostics immobiliers réalisées par le TITULAIRE.

Ces contrôles et vérifications n'ont pas pour effet de limiter ni d'exonérer la responsabilité du TITULAIRE, qui demeure pleine et entière.

Dans le cas où ces contrôles mettraient en évidence que les diagnostics n'ont pas été réalisés conformément aux stipulations du marché, le TITULAIRE sera tenu, sans préjudice des pénalités prévues au C.C.A.P., de procéder à leur reprise ou à leur réexécution, sans supplément de prix, dans un délai maximal de deux semaines. Il devra en outre rembourser au BENEFICIAIRE les frais engagés au titre de l'intervention d'organismes techniques ou de contrôle.

11. RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRISE

Le TITULAIRE ou ses sous-traitants seront responsables des dommages, incident ou de dégradation de bien d'autrui résultant de l'exécution de ces travaux. Il sera de la responsabilité du TITULAIRE d'indemniser ou de prendre en charge les frais correspondants aux dommages.

Tisserin Habitat ne pourra être tenue responsable pour quelques incidents que ce soit.

LE TITULAIRE

Fait à :
Le :
Cachet et signature

LE BENEFICIAIRE

Fait à :
Le :
Cachet et signature