

L'acheteur doit apporter un soin particulier à la rédaction de ce cadre, dans la mesure où seuls les critères annoncés doivent être utilisés pour sélectionner les candidats.

En plus d'apporter les précisions ci-dessus, le rédacteur veillera à donner les références actualisées de la déclaration du candidat, telles qu'elles sont rappelées au tableau du point 3.1.

### 3.2.2. Cahier des clauses administratives particulières

Le CCAP faisant l'objet d'un imprimé type (voir référence au tableau du point 3.1), il est recommandé au rédacteur du marché d'utiliser ce document.

Celui-ci appelle les remarques suivantes qui sont particulières aux marchés de nettoyage :

#### Article 1 : objet du marché

Durée du marché :

- en général 1 an.

Il est vivement recommandé de ne pas dépasser trois ans, afin de remettre les prestations en concurrence à intervalles périodiques raisonnables. Toutefois, pour les marchés nécessitant de la part de l'entreprise, des investissements matériels particulièrement coûteux et justifiés par l'objet du marché, cette durée peut exceptionnellement être portée à cinq ans.

#### Article 2 : documents contractuels

Dans les annexes à l'acte d'engagement figurera notamment le bordereau de prix unitaires (annexe...);

Le CCAG applicable aux marchés de nettoyage est le CCAG applicable aux marchés de fournitures courantes et de services.

#### Article 3 : périodicité d'exécution

Lorsque rendue nécessaire par la nature de la zone à nettoyer, l'acheteur précise la périodicité d'exécution de chacune des prestations dans le bordereau de prix unitaires.

Lorsque cette périodicité n'est pas précisée par l'acheteur, les entreprises candidates doivent faire figurer ce critère dans leur offre, en justifiant que les résultats obtenus restent conformes aux exigences spécifiées entre deux interventions.

#### Article 4 : conditions d'exécution

##### a) Délais de remise des documents par le titulaire

DÉSIGNATION DES DOCUMENTS	DÉLAIS
Justifications d'assurances	15 jours à dater de la notification de l'acceptation du marché
Liste nominative des travailleurs	8 jours à dater de la notification de l'acceptation du marché
Calendrier mensuel des prestations	20 jours à dater de la notification de l'acceptation du marché
Liste des matériels	20 jours à dater de la notification de l'acceptation du marché
Liste des produits	20 jours à dater de la notification de l'acceptation du marché
Projet d'installation du chantier	20 jours à dater de la notification de l'acceptation du marché

## b) Calendrier mensuel des prestations

Le titulaire devra soumettre au visa de la personne publique, dans le délai fixé à l'article 3.2 du présent cahier, le calendrier mensuel des prestations à exécuter, établi selon le cadre fixé par la personne publique.

## c) Organisation du travail

L'organisation du travail devra respecter les dispositions ci-après.

### c.1. Effectifs

Les effectifs globaux nécessaires à l'exécution de toutes les prestations décrites, notamment à l'article T2 du CCTP, la répartition quotidienne des effectifs nécessaires à l'exécution de toutes les opérations, basée notamment sur les périodicités définies à l'article T2 du CCTP, seront fixés par le titulaire dans le mémoire justificatif annexé à son acte d'engagement.

Le titulaire devra appliquer la législation en vigueur pour les modes de répartition qu'il proposera.

### c.2. Encadrement du personnel

Si le CCAP le prévoit, le titulaire devra obligatoirement affecter en permanence au chantier un agent responsable de l'encadrement et de la discipline du personnel, du mode d'exécution des prestations et, d'une manière générale, de l'application des clauses techniques du CCTP.

Il sera assisté d'agents en nombre et qualification suffisants pour assurer un encadrement et une surveillance efficaces ; il devra se rendre aux convocations de la personne publique en cas d'insuffisance d'encadrement ou de consignes particulières au personnel en place.

Sur un chantier important, il est recommandé de prévoir que l'entreprise dotera son personnel d'appareils de recherche.

### c.3. Accès aux locaux et équipements

La personne publique dotera le titulaire de clés en quantité suffisante permettant l'accès à certains locaux intéressés par les prestations.

En cas de perte ou de vol, le titulaire avisera aussitôt la personne publique des exemplaires manquants. Ceux-ci seront remplacés et feront l'objet d'une facturation au titulaire, au tarif en vigueur.

En fin de marché, le titulaire sera tenu de remettre à la personne publique les clés confiées initialement.

## d) Locaux, matériels et prestations mis à la disposition du titulaire

Le titulaire devra soumettre à la personne publique, dans le délai fixé à l'article 3.2 du présent cahier, le projet de ses installations.

### d.1. Locaux

Les locaux désignés ci-après seront mis à la disposition du titulaire.

A titre gratuit, les locaux suivants :

- 
- 
- 

A titre onéreux, les locaux suivants :

- 
- 
-

Les contrats d'occupation de ces locaux seront souscrits directement par le titulaire auprès de la personne publique.

Le titulaire est tenu de maintenir les locaux et leurs équipements en bon état de propreté et de fonctionnement. Les interventions de la personne publique, consécutives à un usage anormal ou au non-respect des consignes d'utilisation, seront facturées au titulaire.

#### d.2. Matériels

Le matériel ci-après sera mis gratuitement à la disposition du titulaire :

-  
-  
-

La responsabilité de la personne publique ne pourra être recherchée en cas d'accident survenant à l'occasion de l'utilisation, par le personnel de l'entreprise, du matériel désigné ci-dessus. Il appartiendra au titulaire, qui reconnaîtra avoir reçu le matériel en bon état de marche et conforme aux normes et règlements de sécurité :

- De remettre à disposition de la personne publique le matériel, qui devra éventuellement être modifié pour satisfaire à l'évolution des normes imposées par les règlements d'hygiène et de sécurité.

Il conviendra de veiller à mentionner, dans le procès-verbal prévu du présent CCAP, toutes les indications nécessaires concernant l'entretien du matériel et les règles de sécurité à observer.

b) De remettre, suivant le programme qui sera défini par la personne publique, le matériel à disposition de la personne publique pour lui permettre d'assurer les opérations normales de maintenance et les visites de contrôle.

Le titulaire devra immédiatement signaler par écrit toutes déficiences constatées avant ou en cours d'utilisation, et susceptibles de provoquer un accident. Il sera responsable des dégradations autres que l'usure normale, et des conséquences qu'elles pourraient avoir dans le cas d'utilisation dans des conditions normales du matériel prêté.

Les réparations du matériel désigné ci-dessus, consécutives à un usage irrationnel ou à l'inobservation des consignes d'emploi ou des règles de sécurité, seront effectuées par la personne publique et facturées au titulaire.

#### d.3. Prestations

Les fournitures d'énergie électrique et d'eau froide nécessaires à l'exécution proprement dite des prestations seront assurées gratuitement par la personne publique.

Les fournitures d'énergie électrique, d'eau et de téléphone dans les locaux mis à disposition du titulaire à titre onéreux et désignés à l'article 4.1 du présent cahier feront l'objet de contrats passés entre le titulaire et la personne publique.

Les frais afférents à ces prestations seront facturés au titulaire aux tarifs en vigueur pour les fournitures à des tiers. En principe, ils ne seront pas déduits des acomptes. Toutefois, la personne publique pourra, sans mise en demeure préalable, en retenir le montant sur les sommes dues au titulaire.

#### e) Sujétions résultant des activités d'exploitation

Le titulaire ne pourra se prévaloir pour éluder les obligations du marché ou pour élever une réclamation des sujétions qui pourront être occasionnées par les activités d'exploitation des locaux, notamment par l'interruption ou le report de toute opération décidée par la personne publique.

#### f) Service minimal en cas d'arrêt de travail

En cas d'arrêt de travail de son personnel, le titulaire sera tenu d'assurer les prestations définies par la personne publique, indispensables au maintien de l'hygiène et de la sécurité.

Par exemple :

- nettoyage et approvisionnement des blocs sanitaires ;
- ramassage, enlèvement et évacuation, dans les conteneurs, des papiers, cartons, bouteilles, gobelets, déchets alimentaires et objets divers dans les zones publiques ;
- collecte et vidage des poubelles et cendriers dans les récipients prévus à cet effet et évacuation dans les conteneurs.

La personne publique a intérêt à inviter l'entreprise à négocier cette clause avec ses partenaires sociaux.

#### g) Travaux dans les locaux et installations en service

Les dispositions du décret n° 77-1321 du 29 novembre 1977 sont applicables. Le titulaire et la personne publique procéderont avant le commencement des prestations à une information réciproque sur les risques particuliers encourus et les mesures de prévention envisagées. Cette information fera l'objet d'un procès-verbal. Le titulaire sera tenu aux mêmes obligations avec ses sous-traitants.

#### h) Conditions d'exécution par le titulaire de prestations de nettoyage pour le compte de tiers

Pour mémoire,

L'exécution par le titulaire de prestations de nettoyage pour le compte de tiers occupants des locaux .....  
.....  
sera subordonnée à l'autorisation de .....

#### Article 8 : prix

Il est rappelé que les textes de référence en matière de prix sont les suivants :

- code des marchés publics :
  - pour les marchés de l'Etat et de ses établissements publics autres que ceux ayant un caractère industriel et commercial : articles 78 à 82, article 171 ;
  - pour les marchés passés au nom des collectivités territoriales et de leurs établissements publics : articles 275, 277, 278 et 345 ;
- décret n° 79-992 du 23 novembre 1979 pris en application de l'article 79 du code des marchés publics (marchés de l'Etat et de ses établissements publics autres que ceux ayant un caractère industriel et commercial), JO du 25 novembre 1979 ;
- circulaire du 5 octobre 1987 (tous marchés), JO du 24 octobre 1987.

#### *Forme des prix.*

Le marché est traité à prix unitaires : les prix unitaires du bordereau seront appliqués aux surfaces réellement nettoyées ou entretenues.

Le marché est traité à prix forfaitaire : la décomposition annexée à l'acte d'engagement sera utilisée en cas de changement dans la nature des travaux pendant la durée de validité du marché.

a) Les prix unitaires : dans ce cas, les candidats reçoivent un cadre de bordereau de prix et un cadre de détail estimatif énumérant les diverses prestations à exécuter et comportant :

- une colonne où figurent les surfaces de sols, classées par catégorie pour chaque immeuble, les surfaces de vitres, le nombre de lavabos... ;
- une colonne dans laquelle le concurrent doit porter un prix unitaire pour chaque prestation ;
- une colonne où, pour chaque poste, le candidat fait figurer le produit des chiffres indiqués dans les deux premières colonnes.

Le total des produits partiels figurant dans le détail estimatif constitue le montant de la proposition.

(L'inconvénient de cette méthode résulte de la difficulté de vérification de ces décomptes, car l'acheteur ne saurait envisager de procéder au contrôle systématique des travaux réellement effectués ; elle peut au plus prévoir des sondages inopinés pour s'assurer de la bonne exécution des prestations. Dans ce cas, comme d'ailleurs dans le cas du forfait, une bonne méthode consiste à ouvrir un cahier dans lequel les usagers sont invités à formuler leurs observations sur la propreté des locaux : mais ces observations ne sont pas contradictoires, et ne constituent, pour la personne publique, qu'une information qui peut l'inciter à faire preuve de vigilance.)

b) Le prix forfaitaire : les candidats sont invités à faire figurer dans leur acte d'engagement un montant global annuel, qui peut d'ailleurs être un montant par immeuble ou par groupe d'immeubles si la consultation prévoit un allotissement.

C'est la solution qui convient dans des cas simples, qui peut se traduire par des paiements mensuels d'un montant égal au douzième du forfait.

Cependant, elle n'est pas facile à mettre en œuvre dans les éventualités suivantes :

- calcul de la modification du montant et des paiements successifs en cas d'erreur sur les estimations initiales des quantités ;
- calcul de la réfaction ou du non-paiement pour des travaux mal faits ou non exécutés ;
- calcul de la plus- ou moins-value en cas de modification des surfaces à nettoyer, en cours d'exécution du contrat ;
- calcul du règlement en cas de changement de la nature des sols, en cours d'exécution du contrat.

Il est possible de pallier ces difficultés en demandant aux candidats de produire, à l'appui de leurs propositions, un tableau de décomposition du forfait faisant apparaître des prix unitaires par type de sol ou par vitrage. Ces prix unitaires sont annuels et tiennent compte de la fréquence contractuelle des travaux ; ils sont multipliés par les surfaces figurant au tableau de description des locaux.

Il n'est pratiquement pas possible de prévoir, dans cette décomposition, des prix unitaires pour les prestations telles que : vidage des poubelles et des cendriers ; entretien des sanitaires. Il suffit de rassembler les prix correspondants dans une rubrique unique : « Autres prestations ».

#### *Prix de règlement.*

##### *a) Prix ferme.*

Le marché est traité à prix ferme(s) ou à prix unitaires fermes.

Cette forme de prix de règlement est recommandée pour les marchés d'une durée égale ou inférieure à douze mois, une telle durée n'étant pas, dans le contexte économique actuel, de nature à faire encourir des aléas majeurs tant aux titulaires des marchés qu'à l'administration contractante à raison de l'évolution des conditions économiques pendant la période d'exécution des prestations.

##### *b) Prix ajustable.*

L'emploi de cette forme de prix de règlement peut être recommandé aux acheteurs publics à condition d'utiliser un indice représentatif de l'évolution du prix de la prestation nettoyage des locaux.

Or il s'est avéré que l'indice mensuel services d'entretien du logement utilisé couramment comme référence pour ajuster le prix des contrats de nettoyage des locaux ne vérifie pas cette condition.

Par conséquent, il convient désormais de prendre l'indice de prix de vente industriels, service de nettoyage, pour référence dans les marchés publics de nettoyage de locaux.

Il est toutefois précisé que les dispositions de marchés en cours d'exécution, qui auraient prévu un ajustement des prix par référence à l'indice ci-dessus indiqué, devront en tout état de cause être appliquées jusqu'au terme desdits marchés. Toute modification apportée à ces dispositions pourrait en effet être considérée par le juge comme irrégulière car remettant en cause les conditions de la mise en concurrence initiale.

### c) Prix révisable

Cette forme de prix de règlement est recommandée pour les marchés d'une durée supérieure à un an. La formule de révision proposée ci-dessous comporte, à côté des paramètres habituels « salaires et charges » et « produits et services divers », un paramètre « outillage » représentatif du coût des moyens mécaniques employés (aspirateurs, mono-brosses, rotocleaners, injections-extractions ou autres matériels particuliers...), la valeur des coefficients affectant ces différents paramètres étant modulable en fonction du degré de mécanisation des prestations. A cet égard, les fourchettes mentionnées sont indicatives, les acheteurs publics restant libres d'adapter la pondération proposée à la réalité de leur chantier et à ses caractéristiques particulières.

Le(s) prix forfaitaire(s) ou unitaire(s) figurant à l'acte d'engagement ou dans une annexe à celui-ci est réputé (sont réputés) établi(s) aux conditions économiques du mois de ..... (par exemple, mois de la date limite de remise des offres). Ce mois est appelé mois zéro (Mo).

Ce (ou ces) prix est (sont) révisable(s) annuellement, le ..... (par exemple, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier . ou à la date anniversaire de la notification du marché) par application de la formule suivante :

$$P = P_0 \left[ \alpha + \beta \left( a \frac{S}{S_0} + b \frac{O}{O_0} + c \frac{Psd D}{Psd D_0} \right) \right]$$

dans laquelle :

- la valeur de  $\alpha$  ne pourra pas être inférieure à 0,125 et celle de  $\beta$  supérieure à 0,875 (avec  $\alpha + \beta = 1$ ) ;
- le total des valeurs retenues pour les coefficients a, b et c doit être égal à l'unité ;

P : prix révisé ;

P<sub>0</sub> : prix initial ;

S<sub>0</sub> : indice mensuel du coût horaire du travail d'activité du secteur services principalement rendus aux entreprises, publié au Bulletin mensuel de statistiques (BMS) de l'INSEE, tableau 3, ligne 2.15 ;

O<sub>0</sub> (paramètre « outillage ») : indice mensuel de prix de vente industriel (PVI) « Chariots de manutention automoteurs » (identifiant CPF n° 29.22.04), publié au BMS de l'INSEE ; valeur de cet indice pour le mois zéro (Mo), ou pour le mois zéro moins x mois ;

PsdD<sub>0</sub> : indice mensuel des « produits et services divers catégorie D », publié au Bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ; valeur de cet indice pour le mois zéro (Mo), ou pour le mois zéro moins x mois ;

S, O et PsdD : valeurs des indices définis ci-dessus afférentes au mois de révision ou au mois de révision moins x mois ;

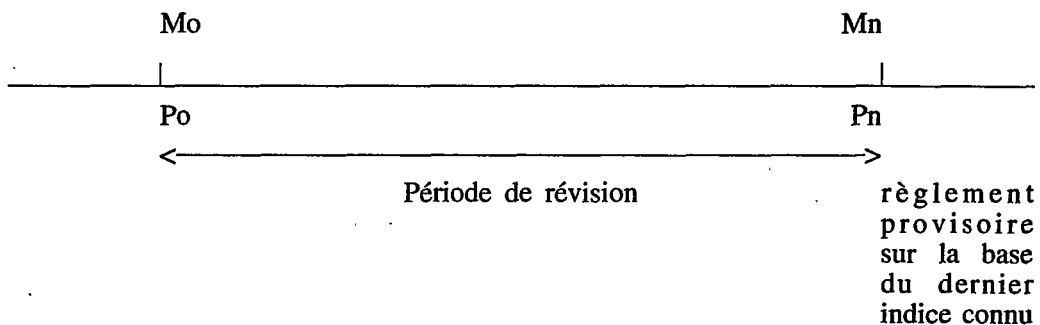
a : de 0,60 à 0,80 ;

b : de 0,05 à 0,20 (cette dernière valeur étant applicable à des prestations mettant en œuvre des moyens mécaniques très importants et utilisant, de ce fait, moins de personnel) ;

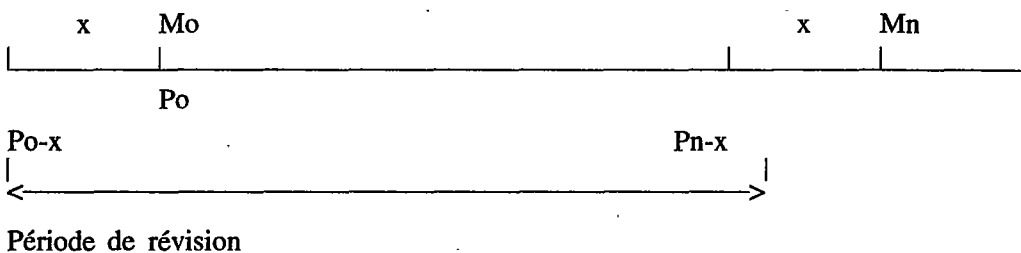
c : de 0,15 à 0,20 ;

Exemple :

1. Révision sur la base des indices afférents.



2. Révision sur la base du décalage de lecture  $x$  prévu au marché.



Article ... : Rythme des acomptes, des paiements partiels définitifs et du solde

Le marché étant considéré comme s'exécutant de façon continue, les décomptes, factures ou mémoires, établis selon un modèle fixé par la personne publique, seront remis au début de chaque mois, pour les prestations effectuées le mois précédent, à la personne publique, par lettre recommandée avec avis de réception postal ou contre récépissé dûment daté et inscrit sur un registre tenu à cet effet.

a) Marché traité à forfait

Le montant à facturer est le douzième du forfait annuel, révisé comme dit à l'article 8. Seront déduites, le cas échéant, les réfections et les pénalités prévues à l'article « pénalités ».

b) Marché traité à prix unitaires

Le montant à facturer résulte de l'application des prix du bordereau révisé comme dit l'article 8, aux quantités réellement effectuées. Il sera tenu compte, le cas échéant, des réfections et pénalités prévues à l'article « Pénalités ».

Article ... : Pénalités

D'une manière générale, les réfections s'appliquent à des défauts d'exécution ; les pénalités s'appliquent à des retards dans l'exécution.

Lorsqu'une prestation aura été effectuée de manière défectueuse, il y aura lieu d'appliquer une réfaction sur les prix correspondants.

Les réfections seront fixées soit en pourcentage des prix, soit en valeur absolue.

Exemple de réfections :

- réfections sur le plan « aspect » :

Les opérations qui n'auront été exécutées que partiellement donneront lieu à l'application d'une réfaction d'une valeur correspondant aux prestations non réalisées ou réalisées que partiellement ;

- réfections sur le plan « hygiène » et « confort » et « propreté » :

Telles que définies à l'article T.2 du CCTP. Tout défaut constaté fera l'objet d'une réfaction.

Il est recommandé, afin d'éviter toute contestation, de contrôler contradictoirement les prestations et d'établir les réfections et pénalités en présence de l'entreprise ou de son représentant.

Le non-respect du calendrier mensuel dans les conditions normales des prestations à exécuter, visé à l'article III.3 du CCAP, la mauvaise exécution ou l'exécution partielle de ces opérations pourra donner lieu en plus de la réfaction de prix prévue à l'article IV.1 du CCAP, à une pénalité.

Pénalités relatives aux absences du personnel devant assurer une permanence :

Toute absence d'une durée égale ou supérieure à quinze (15) minutes sera décomptée pour une 1 heure.

Les pénalités et réfections sont cumulables ; elles s'appliquent également aux locaux et équipements mis à la disposition du titulaire, au titre de l'article III.5.1. du CCAP.

Exemples de pénalités :

- sur le plan « confort » tel que défini à l'article T.2 du CCTP, tout défaut ou manquement constaté fera l'objet d'une pénalité de ..... francs ;
- sur le plan « hygiène » tel que défini à l'article T.2 du CCTP, tout défaut ou manquement constaté fera l'objet d'une pénalité de ..... francs ;
- pour les sanitaires, tout manque d'approvisionnement des distributeurs de papier, de savon et de rouleaux essuie-mains, donnera lieu à l'application d'une pénalité de ..... francs par manquement et par demi-heure indivisible ;
- toute salissure sur les installations et équipements, due notamment à une mauvaise utilisation des matériels et produits par le personnel de l'entreprise, tout abandon de ces matériels et produits en dehors des locaux mis à leur disposition, donnera lieu à l'application d'une pénalité de ..... francs.

La non-exécution répétée d'une prestation peut donner lieu à l'application d'une réfaction et d'une pénalité progressives.

Article ... : Rubrique libre

Les points suivants sont à traiter :

- assurances.

Le titulaire ainsi que les cotraitants désignés dans le marché devront justifier, dans le délai fixé à l'article 3.2 du présent cahier et avant tout commencement d'exécution, qu'ils sont titulaires d'assurances garantissant leur responsabilité à l'égard des tiers et de la personne publique en cas d'accidents ou de dommages causés par la conduite des prestations ou les modalités de leur exécution.

En cas de bâtiments ou d'équipements spéciaux, il convient que la personne publique précise les montants minimaux.

- clauses relatives au personnel.

Liste nominative du personnel :

a) Le titulaire devra fournir à la personne publique, dans le délai fixé à l'article 3.2 du présent cahier, la liste nominative du personnel. Cette liste sera tenue à jour mensuellement ;

b) Il devra fournir, en outre, les renseignements nécessaires à l'établissement des laissez-passer permanents qui seront exigés pour la circulation de ce personnel sur (dans) .....

Visites médicales :

Le titulaire devra obligatoirement soumettre à une visite médicale d'embauche tout nouvel agent, avant sa prise de fonction, ou au plus tard avant la fin de la période d'essai.

Il soumettra, d'autre part son personnel aux examens médicaux périodiques prévus par la législation en vigueur.

Les dates de ces examens, l'identité des agents et la conclusion du médecin du travail sur leur aptitude physique seront consignées par le titulaire sur un registre spécial.

Vêtement de travail :

Le titulaire devra doter le personnel d'exécution d'un vêtement de travail, éventuellement de protection, d'un type et d'une couleur agréés par la personne publique.

En outre, tous les agents en activité, y compris le personnel d'encadrement, devront porter en permanence un insigne spécifique de leur entreprise.

Aucun agent ne sera admis s'il n'est revêtu de son vêtement de travail, s'il est démuné de son insigne ou s'il présente une tenue négligée.

Comportement du personnel :

Le personnel de l'entreprise devra faire preuve de la plus grande correction.

Une attitude réservée du personnel assurant la maintenance et l'hygiène des groupes sanitaires sera particulièrement exigée ; aucune sollicitation de pourboire ne sera admise.

### 3.2.3. *Cahier des clauses techniques particulières*

#### SOMMAIRE

T 1. Objet du marché.

T 2. Finalité des prestations.

T 3. Repérage et description des installations et des équipements.

T 4. Provenance et qualité des matériels.

T 5. Provenance et qualité des produits.

T 6. Organisation des prestations sur le site.

*Nota.* – Pour les milieux particulièrement sensibles, il convient de se rapporter aux considérations générales du chapitre 2.

#### T 1. Objet du marché

Les stipulations du présent cahier des clauses techniques particulières (CCTP) concernent l'exécution de prestations de nettoyage de(s) locaux .....

Compléter par la localisation des prestations faisant l'objet du marché, éventuellement en conformité avec les indications figurant aux articles 1<sup>er</sup> du règlement de la consultation et du cahier des clauses administratives particulières (CCAP).

#### T 2. Finalité des prestations

La qualité du nettoyage est habituellement vérifiée par l'examen de 4 critères (l'aspect, le confort, la propreté et l'hygiène) qui sont définis au 2.1.1.