**CCIAS / CCAS ………………**

**x**

**Cahier de charge de consultation**

**sur devis**

**Objet :**

Assistance à maîtrise d'ouvrage relative au marché d’exploitation des installations de Chauffage Ventilation Climatisation

1. **Sites faisant l’objet de la consultation :**

(Nombre) EHPAD :

* EHPAD 1
* EHPAD 2
* …
1. **Objectif de la mission**
* Assistance à la sélection d’un prestataire pour le renouvellement du marché d’exploitation des installations thermiques
* Suivi du marché d’exploitation
1. **Délais :**

Le Marché d’exploitation en cours arrivera à échéance le 31 août 2022.

1. **Mission d’assistance à la sélection d’un prestataire d’exploitation**:
	1. **Objectif de la mission**

Cette prestation consiste à accompagner la collectivité dans le choix d'un prestataire d'exploitation de ses installations thermiques (chauffage, ECS, climatisation, etc.). Cette prestation recouvre la globalité de la passation du marché et comporte quatre phases principales :

* Visite des sites et collecte des informations,
* Production du dossier de consultation des entreprises,
* Analyse des offres et mise au point du marché,
	1. **Visites des sites et collecte des informations complémentaires**

Le titulaire organise une réunion de cadrage avec la collectivité. Cette réunion consiste à valider et à mettre au point l'organisation et le déroulement de la mission (peut s’effectuer en Visio) :

* La planification détaillée des étapes et du calendrier de travail,
* Le descriptif précis de la méthodologie suivie par le titulaire (recueil des données, visites des sites, enquêtes auprès des responsables de sites…)
* L'identification des acteurs et leurs rôles,
* Les échanges de données sur la maintenance, les énergies, les consommations, les attentes des usagers…

Le titulaire réalise ensuite l'état des lieux, comprenant à minima les points suivants (liste non exhaustive)

* Prise de connaissance des documents remis par le maitre d'ouvrage (contrat de maintenance en cours et prestations assurées, bilans d'activité de l'entreprise titulaire du contrat actuel, rapports annuels de contrôle gaz...) et en faire une analyse critique d'un point de vue réglementaire (conformité technique, sécurité des personnes), technique et financier (bilan P3…)
* Visite des sites, afin de faire un diagnostic des installations existantes et consulter les registres sur site.
* Inventaire technique des installations thermiques.
* Etude et analyse du marché d'exploitation en cours, des éléments de facturation, des bilans d'activités et des éléments techniques
* Echanges avec l'exploitant actuel.
* Rédaction d'un document retraçant l'ensemble des données nécessaires à l'établissement des préconisations.

L'ensemble des données recueillies doit permettre, après analyse, d'établir un état des lieux décrivant la situation actuelle d'un point de vue technique et règlementaire et de préconiser des améliorations pour les installations.

Le titulaire dresse notamment un bilan des installations permettant ainsi à la collectivité de vérifier que le prestataire a satisfait à l'obligation qui lui est faite de rendre en fin d'exécution du marché les installations en état normal d'entretien et de fonctionnement, ainsi qu'à celle de réaliser les prestations dues au titre de ce marché (notamment la correspondance entre les sommes forfaitaires versées et les travaux y donnant lieu).

A la suite de cet état des lieux, le titulaire propose des préconisations de gestion et de travaux permettant l'amélioration pour les installations, au regard des objectifs de maîtrise des coûts, de maitrise des consommations énergétiques, de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et de confort des utilisateurs, dont notamment (liste non exhaustive)

* Définition du périmètre à intégrer au contrat, en termes équipements (chauffage y compris terminaux, eau chaude, climatisation, ventilation...) et prestations (entretien, contrôles réglementaires, légionelloses.)
* Proposition de travaux à la charge du maitre d'ouvrage (mise en conformité par exemple)
* Tableau comparatif avantages/inconvénients du point de vue technique, financier et juridique des différents types de marché possibles : postes P1, P2 et P3 et éventuellement P4 du futur marché avec clause d'intéressement, obligation de résultat…
* Pertinence liée à la durée du marché.
* Estimation financière sur la durée du marché.
* Conseil en matière de choix de procédure
	1. **Production du dossier de consultation des entreprises**

Le Titulaire apporte son conseil sur le type de consultation à lancer (forme du marché et procédure de passation) et constitue le Dossier de Consultation des Entreprises :

* Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP), et ses annexes, contenant en particulier et de manière non exhaustive les informations suivantes :
* Consistance des installations,
* Droits et obligations des contractants,
* Conditions techniques d'exécution des obligations des contractants,
* Descriptif technique par chaufferie, reprenant toutes les informations de base à sa disposition (schéma général, puissance, nombre et type de matériels, principe de régulation, etc…),
* Spécifications techniques concernant les principaux matériels (chaudières, groupes froid, CTA pompes, robinetterie, ballons, fonctionnement de la régulation etc…),
* Type de marché souhaité (PF, MC, MT, MF, CP, clauses d'intéressement, clauses de garantie de performance, etc…),
* Planning des réalisations au titre du P3 concerté avec la Collectivité, pouvant s'avérer nécessaire dès le début du contrat selon la vétusté du parc,
* Définition des NB par bâtiment (quantité contractuelle de combustible théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux dans des conditions climatiques moyennes pendant la période contractuelle de chauffage). Le CCTP doit prévoir, le cas échéant, la révision des NB après une année d'exploitation
* Dans le cas où un marché avec intéressement est retenu, et que les données de consommations ne permettent pas de fixer la consommation de référence par bâtiment, un avenant au contrat sera préparé pour fixer cette consommation de référence à la fin de la première année du nouveau contrat,
* Définition des dates de début et de fin de la saison de chauffage,
* Définition du niveau de prestations attendu (températures contractuelles, délais d'intervention, etc…)
* Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP).

Le CCAP du futur marché d'exploitation doit comporter une clause sur le Certificat d'Economies d'Energie (CEE). Cette dernière précise que la Collectivité fait son affaire de la valorisation ultérieure des CEE et que l'exploitant fournit à la Collectivité les pièces justificatives (comportant les éléments requis par les fiches d'opérations standardisées) des travaux éligibles aux CEE (dans le cadre du P3 par exemple).

* Règlement de la Consultation (RC).

Ce dernier prévoira notamment l'accompagnement par la Collectivité des prestataires candidats au marché d'exploitation pour les visites de sites. Dans le cadre de la rédaction du RC, le Titulaire précisera l'interdiction faite à l'exploitant de valoriser à son compte les Certificats d’Economie d’Energie générés.

* Acte d'Engagement (AE) contenant le bordereau de prix

La réalisation de cette prestation nécessite des échanges avec la Collectivité pour validation. Le

Titulaire assure également l'établissement d'un calendrier permettant de visualiser les étapes de la consultation jusqu'à la date d'exécution du marché d'exploitation.

La rédaction des annonces à faire paraître dans les médias spécialisés ainsi que l'acquittement des frais de publicité reviennent à la Collectivité.

* 1. **Analyse des offres et mise au point du marché**

Les offres ouvertes, répertoriées et validées par la Collectivité sont analysées sur les plans techniques et économique par le Titulaire.

Le Titulaire assiste le maitre d'ouvrage lors de la consultation et de la mise au point du marché :

* L'analyse des candidatures.
* L'organisation avec le maître d’ouvrage des visites des installations par les entreprises candidates au marché.
* Réponses aux questions des entreprises, sélection des candidatures, validation des documents techniques fournis par les entreprises, ainsi que réalisation de l'analyse technique et financière des offres et rédaction du rapport d'analyse
* La rédaction des courriers ou mail sollicitant des précisions sur la teneur des offres.
* L'analyse technique et financière des offres permettant de retenir l'offre économiquement la plus avantageuse.
* La mise en place des marchés.
* L'état des lieux de restitution de toutes les installations avec l'exploitant sortant avec rédaction d'un procès-verbal.
* Le suivi éventuel des réserves jusqu'à leur levée.
* La réunion de prise en charge des installations avec le nouvel exploitant, avec rédaction d'un procès-verbal.

Le titulaire assiste autant que de besoin les services durant la phase de passation du marché (assistance téléphonique, assistance pour répondre aux questions techniques des candidats, mise au point du marché)

A la suite de cette analyse, le titulaire rédige un rapport d'analyse des offres. Le titulaire apporte son assistance pour la mise au point du marché et la passation entre l'ancien et le nouvel exploitant.

1. **Suivi annuel d'un marché d'exploitation**
2. **Objectif de la mission**

Cette prestation consiste à accompagner la collectivité dans une mission d'une durée de 2 ans (se terminant au terme de la deuxième saison d'exploitation), dans le but de l'assister pour :

* Les visites préalables à la prise en charge des installations par l'exploitant retenu,
* Un point avec l’exploitant deux mois après début de la mise en place du marché afin d'aborder les éventuels problèmes rencontrés.
* La mise en place et la tenue des tableaux de bord de suivi des performances énergétiques,
* La préparation, la participation et la rédaction du compte rendu des réunions de suivi,
* L’analyse des rapports du prestataire ainsi que l'élaboration du bilan des coûts et consommations d'énergie au terme de la saison de chauffage, le calcul (éventuel) de l'intéressement et la présentation des résultats,
* L’examen des propositions d'avenant au marché ou de renouvellement de matériel faites par le prestataire,
* L'assistance l'élaboration des éventuels avenants au marché,
* L'élaboration d'un rapport annuel d'exploitation comprenant
	+ Un bilan financier,
	+ Un bilan administratif (suivi des avenants),
	+ Un bilan technique (rappels des principaux travaux réalisés, évolution du parc...),
	+ Un bilan énergétique (suivi des consommations d'énergie et production d'ECS),
1. **Visite technique**

Le titulaire assure, durant la saison de chauffe, un contrôle systématique de toutes les installations de chauffage. Au cours de cette visite, le titulaire s'assure de façon exhaustive de la cohérence entre les prestations effectuées par l'exploitant et ce qui est dû au titre du contrat. Il tient à jour un tableau de renseignements techniques à ce sujet.

En particulier, le titulaire vérifie de façon systématique et avec une attention approfondie, la réalisation effective par l'exploitant des points suivants :

* Mise en place des équipements de traitement d'eau de chauffage et d'ECS.
* Analyses d'eau de chauffage et d'ECS.
* Relevés de température ECS sur la production et la distribution.
* Application de la procédure d'entretien spécifique à l'ECS, sur la production comme la distribution.
* Contrôle des rendements de combustion des chaudières.

Par ailleurs, le titulaire devra à minima et suivant la typologie des installations (liste non exhaustive) :

* Vérifier la tenue à jour et la qualité du cahier de chaufferie, et en effectuer l'analyse critique.
* Contrôler l'état des équipements thermiques en général.
* S'assurer du bon état des installations d'ECS et plus particulièrement : production, distribution, calorifuge du réseau.
* Faire un point des équipements remplacés ou ajoutés, avec mise en cohérence vis-à-vis des décomptes P3 ou devis/factures déjà présentés ou à venir.
* Vérifier que la dépense P3 est adaptée.
* Examiner la cohérence entre les consommations d'énergie et le site (qualité globale chaufferie, qualité globale visuelle des locaux : isolation, émetteur de chaleur...)
* Contrôler les appoints d'eau.
* Contrôler les analyses physico-chimiques d'ECS : en effectuer une analyse critique destinée à connaitre le niveau d'entartrage et de corrosion des tuyauteries.
* Contrôler les différentes températures ECS (au stockage, au départ, au retour des boucles) et s'assurer des bonnes vitesses de circulation notamment dans les boucles
* Vérifier la présence et la mise à jour des schémas d'installations (chaufferie et réseaux, chauffage et ECS) et plans de récolement.
* S'assurer sur site de la prise en compte par l'exploitant de la nécessaire disparition des bras morts sur le réseau ECS, s'assurer qu'il émet les observations indispensables à ce sujet et que ces remarques sont prises en compte et suivies d'effet
* En cas de nécessité, proposer un programme d'adaptation des installations de production et distribution ECS.
* Contrôler les températures extérieures, chauffage départ chaufferie et ambiance dans quelques locaux.
* S'assurer que les contrôles réglementaires des équipements de sécurité sont assurés :

extincteurs, blocs autonomes d'éclairage de secours, équipements électriques.

* Vérifier que les contrôles réglementaires sur les rendements de combustion sont assurés par un organisme agréé.

La planification des visites est à proposer par le titulaire.

1. **Assistance technique**

Le titulaire assure une assistance technique continue envers le maitre d'ouvrage et à ce titre, le conseille sur les divers aléas pouvant survenir dans le cadre de l'activité des exploitants de chauffage : avis sur les devis présentés, explications sur d'éventuels dépannages ou difficultés techniques particulières, information sur l'évolution de la réglementation...

Cette prestation d'assistance technique se fait à distance et sans « études » approfondies. Il s'agit de conseils destinés à éclairer le maitre d'ouvrage sur des points particuliers à la demande de celui-ci, ou à améliorer la qualité générale de l'exploitation des installations thermiques.

Dans le cadre d'un contrat d'exploitation incluant le P3, le titulaire pourra être sollicité ponctuellement pour assister la collectivité :

* Aux choix de solutions techniques en termes de système de production et de distribution thermique, traitement d'air... en prenant en compte les contraintes de maintenance.
* En vérifiant que les travaux sont bien conformes aux attentes de la collectivité et que le matériel est correctement paramétré (débits d'extraction/soufflage, programmation horaire, courbe de chauffe, dérogation chauffages...)

Dans le cas où le contrat mis en place confie la fourniture à la charge de l'exploitant, un suivi permettra à la collectivité d'intégrer ses consommations et données de facturation dans leur éventuel outil de suivi des consommations multi-fluides.

Ces données seront disponibles sur tableau Excel, ou tout autre format permettant de les retraiter.

La trame n'est pas imposée, mais devront se trouver à minima (liste non exhaustive) :

* Nom du site de consommation,
* Energie consommée
* NO de PCE/RAE ou de sous-compteur,
* Date de début de consommation
* Date de fin
* Index
* Consommation (kWh, m3, kg, litre...)
* Consommation brute (kWhpcs)
* Consommation corrigée DJU (kWhpcs)
* coût (€ TTC/kWh)
* …

Au total, il est prévu jusqu'à 5 réunions (le nombre précis de réunions sera défini au début de la prestation) au cours de cette phase :

* Lors de la mise en place du marché, dans le but de préciser au nouveau titulaire les points essentiels du marché.
* Deux mois après le début d’exécution du marché afin d'aborder les éventuels problèmes rencontrés.
* A chaque fin d’exercice, pour une présentation du bilan d'exploitation de la période écoulée à la collectivité.

En plus de ces réunions, l'ensemble des sites dont les installations ont été confiées à l'exploitant seront visités en vue de contrôler in situ la bonne exécution des prestations contractuelles.

1. **Pièces techniques à fournir par le candidat à cette présente consultation**
* Justificatif de qualification OPQIBI : 0104 « AMO exploitation / maintenance »
* Mémoire technique
* Exemple(s) de livrable correspondant au contenu attendu de la présente mission en annexe de son Mémoire Technique.
* Planning de la prestation pour un renouvellement du marché d’exploitation au 1er septembre 2022.
1. **Présentation de l’offre**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EHPAD 1**  | **Précisions visites/réunion/livrable/échéances** | **Prix prestation HT** |
| Visite du site et collecte des informations complémentaires  |  |  |
| Prorata Production du dossier de consultation des entreprises (Pissotte/Vouvant) |  |  |
| Prorata Analyse des offres et mise au point du marché (Pissotte/Vouvant) |  |  |
|  |  |  |
| Suivi du marché d'exploitation et rapport année 1 |  |  |
| Suivi du marché d'exploitation et rapport année 2 |  |  |
|  | **Total HT** |  |
|  | **Total TTC** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EHPAD 2** | **Précisions visites/réunion/livrable/échéances** | **Prix prestation HT** |
| Visite du site et collecte des informations complémentaires  |  |  |
| Prorata Production du dossier de consultation des entreprises (Pissotte/Vouvant) |  |  |
| Prorata Analyse des offres et mise au point du marché (Pissotte/Vouvant) |  |  |
|  |  |  |
| Suivi du marché d'exploitation et rapport année 1 |  |  |
| Suivi du marché d'exploitation et rapport année 2 |  |  |
|  | **Total HT** |  |
|  | **Total TTC** |  |

1. **Documents annexes joints par le maître d’ouvrage à la consultation :**
* Dossier de consultation du précédent marché
* Rapports annuels de l’exploitant
1. **Contact**

xxxx