

Caisse Primaire d'Assurance Maladie

Cahier des Clauses Techniques Particulières

AMO pour la maintenance des installations de génie climatique

MARCHÉ N°R-OCC-2025-019

Organisme coordonnateur du groupement :

Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Hautes-Pyrénées

8 place au Bois

65021 Tarbes Cedex 9

N° SIRET : 777 169 020 00016

Appel d'offre ouvert passé en application de l'Arrêté du 19 juillet 2018 portant règlement sur les marchés des organismes de Sécurité Sociale et en application des articles L.2124-2, R.2124-1, R.2124-2 du Code de la Commande Publique

Sommaire

1.	<i>Dispositions générales du Marché</i>	4
1.1	Parties contractantes	4
1.1.1	Groupement de commande	4
1.1.2	Dénomination des parties	4
1.2	Objet du marché	4
1.3	Allotissement	5
1.4	Calendrier des phases :	6
2.	<i>Description des sites concernés</i>	6
3.	<i>Gestion de la mission</i>	7
4.	<i>Moyens humains</i>	7
5.	<i>Description de la phase 1 : Diagnostic complet des installations</i>	7
5.1	Données mises à disposition du prestataire :	7
5.2	Les matériels à diagnostiquer :	8
5.3	Analyse documentaire et statistique.	8
5.4	Diagnostic complet des installations : Visite sur site	9
5.5	Etude des améliorations	10
5.6	Rédaction du rapport de diagnostic	11
6.	<i>Description de la phase 2 : « Programme »</i>	11
6.1	Généralités sur la phase programme	11
6.2	Analyse des contrats en place	11
6.3	Propositions de programmes	11
6.4	Rédaction du programme	12
7.	<i>Description de la phase 3 : « DCE »</i>	12
7.1	Généralités sur la phase DCE	12
7.2	Documents attendus	12
8.	<i>Description de la phase 4 « Consultation et analyse des offres»</i>	14
8.1	Le suivi des questions formulées par les candidats	14
8.2	L'analyse des candidatures	14
8.3	L'analyse des offres	14
8.4	L'assistance à la commission d'attribution	14
8.5	L'assistance dans l'éventuelle mise au point du marché	15
8.6	Hypothèse d'infructuosité de la procédure	15

9.	<i>Description de la phase 5 « Suivi de l'exécution des marchés »</i>	15
9.1	Mission préalable d'assistance dans la mise en place du marché	15
9.2	Mission de suivi de l'exécution des marchés de-la maintenance	16
9.2.1	Le suivi continu	16
9.2.2	Suivi de la GMAO	17
9.2.3	Animation des réunions avec le prestataire	17
9.2.4	Le bilan annuel	18
9.2.5	L'assistance à la passation éventuelle d'avenants au marché de maintenance	19
9.3	Assistance à la réception des travaux de CVC et GTC (dans le marché de maintenance et travaux sur devis).	19
10.	<i>Prestations à bon de commande</i>	19
10.1	Simulation thermique dynamique	19
10.2	Audit Gaz	20
10.3	Mission de conseil et aide à la prise de décision :	20
10.4	Dossier technique	21
10.5	Assistance à la réception des travaux de CVC et GTC (hors marché de maintenance).	22

1. Dispositions générales du Marché

1.1 Parties contractantes

1.1.1 Groupement de commande

En vertu des dispositions de l'article L. 2113-6 du code de la commande publique, les organismes suivants :

La CCSS - Caisse Commune de Sécurité Sociale - de Lozère
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - de l'Ariège
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - de l'Aude
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - de l'Aveyron
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - du Gard
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - de la Haute Garonne
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - des Hautes-Pyrénées
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - de l'Hérault
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - du Lot
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - des Pyrénées-Orientales
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - du Tarn
La CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie - du Tarn et Garonne
L'UIOSS - Union immobilière des Organismes de Sécurité Sociale – de Haute-Garonne

ont constitué un groupement de commandes dont le Coordonnateur est la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Hautes-Pyrénées représentée par son Directeur(trice).

Au terme de la procédure, le marché public est conclu et notifié par le représentant du Coordonnateur.

Chaque membre du groupement s'assure de la bonne exécution du marché en ce qui le concerne.

1.1.2 Dénomination des parties

Dans le cadre de l'exécution des prestations, les parties contractantes sont :

- D'une part : les Organismes de Sécurité sociale constituant le groupement de commandes, désignés dans le présent CCTP par l'expression « les organismes » ;
- D'autre part : le prestataire de service désigné dans le présent CCTP par l'expression « le titulaire ».

Dans le cadre de l'exécution du marché, le comptable assignataire est le Directeur Comptable et financier de chaque Organisme.

1.2 Objet du marché

La présente consultation a pour objet des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration et le suivi des marchés d'entretien-maintenance des installations de génie climatique des bâtiments des membres du groupement.

Les différents bâtiments sont soumis à des contraintes consécutives à leur classement en Etablissement recevant du public ou au code du travail.

Dans le cadre de cette prestation, le prestataire est tenu à une obligation de résultats.

L'ensemble des envois de document devra transiter par le système de GMAO et doublé par mail.

Tout ce qui est décrit dans le présent CCTP est amené à évoluer par rapport au décret tertiaire et toute évolution du dossier technique devra être prise en compte par l'AMO dans ses diagnostics et bilans.

Le candidat devra prendre en compte lors de l'établissement de ses prix que le dossier technique, en conformité avec le décret tertiaire, est à réaliser uniquement pour les sites (n'ayant pas encore été étudiés) supérieurs à 1000m².

La mission est détaillée dans le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

Elle comprend 5 phases techniques :

- **Phase 1 : « Diagnostic complet des installations »**
- **Phase 2 : « Programme »**
- **Phase 3 : « DCE » (Dossier de Consultation des Entreprises)**
- **Phase 4 : « Consultation et analyse des offres »**
- **Phase 5 : « Assistance à la performance énergétique et suivi de l'exécution des marchés »**

Chaque élément de mission fait l'objet d'une décision de réception de la part du maître d'ouvrage qui sera réalisée conformément aux dispositions du CCAG-PI applicable au présent marché.

Les éléments de mission sont considérés comme phases techniques.

Comme prévu par l'article 22 du CCAG-PI, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'interrompre le marché à l'achèvement de chaque élément de mission, sans que cela donne droit au versement d'une indemnité pour le titulaire.

Objectifs de la maintenance :

Les marchés d'entretien-maintenance des installations de génie climatique des bâtiments des membres du groupement répondront aux objectifs suivants :

- Maintenance des installations en bon état de fonctionnement au juste coût, de façon pérenne et assurant la continuité de service des usagers.
- La sécurité des intervenants et des usagers, ainsi que le respect de la réglementation.
- Le confort des usagers selon les critères réglementaires le code du travail, RSDT voire décrets mais aussi selon les usages existants.
- Conduire les installations de manière à réduire les consommations d'énergie, en prenant en compte les objectifs imposés par le Décret tertiaire

Objectifs de la mission AMO :

Les objectifs attendus de la mission AMO sont :

- Conseil concernant le bon fonctionnement au juste coût des installations y compris avec l'obtention d'aides, de primes ou de subventions.
- Conseil concernant La sécurité des intervenants et des usagers ainsi que le rappel de la réglementation.
- Détermination des objectifs de consommation, des tableaux de bord de suivi des consommations, des performances, des adaptations des installations selon l'évolution des usages et des outils d'aides à la décision en général permettant la meilleure gestion.

1.3 Allotissement

La consultation est allotie en 2 lots géographiques :

- Lot n°1 : AMO pour la maintenance des installations de génie climatique des Organismes de la région Midi-Pyrénées ;
- Lot n°2 : AMO pour la maintenance des installations de génie climatique des Organismes de la région Languedoc-Roussillon.

Lot	Organismes
Lot 1 – Midi-Pyrénées	CPAM Ariège
	CPAM Aveyron
	CPAM Haute-Garonne
	CPAM Lot
	CPAM Hautes-Pyrénées
	CPAM Tarn
	CPAM Tarn-et-Garonne
	UIOSS de Haute-Garonne
Lot 2 – Languedoc-Roussillon	CPAM Aude
	CPAM Gard
	CPAM Hérault
	CCSS Lozère
	CPAM Pyrénées-Orientales

1.4 Calendrier des phases :

Le calendrier des livrables attendus selon les phases est le suivant :

Date	Phase	Durée	Durée par phase	Livrables
Jalon 1	Transmission des documents visés au §5.1 par les Organismes			
Phase 1 : « Diagnostic complet des installations »				
Semaine « S01 »	Analyse documentaire et statistique	1 semaine	6 semaines	Fiche de visite selon §5.3
Semaine « S04 »	Diagnostic complet des installations : Visites sur sites	3 semaines		Relevé des visites
Semaine « S05-S06 »	Rédaction du rapport de diagnostic	2 semaines		Rapport de diagnostic selon §5.6
Jalon 2	Validation MOA du DIAGNOSTIC			
Phase 2 : « Programme »				
Semaine «S01-S02»	Propositions de programmes	2 semaines	3 semaines	Proposition de programme selon §6.3
Semaine « S03 »	Rédaction de programme	1 semaine		Rédaction du programme selon §6.4
Jalon 3	Validation MOA du PROGRAMME			
Phase 3 : « DCE »				
Semaine « S01-S02»	DCE	2 semaines		Dossier de Consultation des Entreprises.
Jalon 4	Validation MOA du DCE			
Phase 4 « Consultation et analyse des offres»				
Semaine « S01-S05»	Phase de consultation pour le marché de mainteneur + réponses aux questions	5 semaines	7 semaines	Répondre aux questions des candidats
Semaine « S06-S07 »	Analyse des offres.	2 semaines		Rapport d'analyse des Offres.
Jalon 5	Validation analyse des offres			
jour à définir	Assistance à la commission d'attribution	1 demi-journée		Présentation du rapport d'analyse au comité
Jalon 6	Attribution, rejets, notification du marché de maintenance			
Phase 5 « Suivi de l'exécution des marchés »				
Semaine « S01-S02»	Phase 5 Préparation à la Gestion de la Maintenance	2 semaines		TB, CR, PDP, Notice utilisateur, EDL/Réception de support,
Semaine « S03 »	Phase 5 Gestion de la Maintenance	1 semaine		TB, Bilan mensuel, CR.
Semaine « S07 »	Phase 5 Gestion de la Maintenance	1 semaine		TB, Bilan mensuel, CR, CR de visites
Idem tous les mois				
Semaine « S29 »	Phase 5 Gestion de la Maintenance	1 semaine		TB, Bilan Annuel, CR, CR de visites
Idem tous les ans				

2. Description des sites concernés

Les sites concernés par la présente consultation sont listés dans l'Annexe financière de chaque lot et en annexe du CCAP.

Il appartient au titulaire d'en faire les visites, les inventaires et les diagnostics.

La liste des sites et équipements dans l'annexe 1 du CCTP n'est pas contractuelle. Il s'agit d'une simple information permettant d'illustrer les équipements concernés par les marchés dont les Organismes ont connaissance.

Il est précisé que la liste des sites et équipements est susceptible d'évoluer en cours d'exécution du marché.

La suppression ou l'ajout de sites et/ou équipements sera, alors, formalisé par avenant conformément à la clause de réexamen prévue au CCAP.

L'AMO devra faire une proposition quant à l'ajout ou la suppression de sites et/ou d'équipements afin d'inclure ces évolutions au marché.

L'AMO devra vérifier, attester et valider le coût de cette augmentation ou diminution de la prestation du marché proposée par le prestataire CVC.

L'ajout et /ou suppression des sites et/ou d'équipements est soumis à la validation de la maîtrise d'ouvrage.

3. Gestion de la mission

Dès notification du marché, le titulaire mettra en place une gestion de prestation qui permettra de suivre le déroulement qualitatif et quantitatif (délais notamment) de la mission grâce à des réunions régulières, des livrables et de la mise à disposition de personnel qualifiés, au cours de chaque phase et à la fin de chaque phase.

Le titulaire du présent contrat devra établir un relevé de décisions à l'issue de chacune de ces réunions qui devra être transmis à chaque membre du Groupement dans les 7 jours par mail et via la GMAO (au format PDF).

Délais de mise en œuvre des éléments de mission :

- Visite des sites : les visites devront être réalisées dans les 4 semaines suivant le démarrage des prestations.
- Planning de visite des contrôles et des réunions trimestrielles et annuelles sur le modèle du calendrier du §1.4 : à remettre un mois après la notification du marché pour la 1^{re} année et au cours du mois de janvier pour les années suivantes.

Afin d'assurer une transparence entre l'AMO et le pouvoir adjudicateur, l'ensemble des éléments de la mission devront être consultables à tout moment via la GMAO de chaque membre du Groupement.

4. Moyens humains

L'AMO devra désigner une personne référente, ainsi qu'un suppléant ayant les mêmes qualifications dès la remise des offres.

5. Description de la phase 1 : Diagnostic complet des installations

Le titulaire procèdera à un diagnostic complet des installations de génie climatique, c'est-à-dire, des installations de Chauffage-Ventilation-Climatisation (CVC), des GTC/GTB et des circuits d'eau chaude (ESC) et AEP pour les bâtiments des membres du groupement.

Ce diagnostic complet débutera à la notification du présent marché ou de l'ordre de service de démarrage, et devra être fait dans un délai de 6 semaines maximum.

Ce rapport permettra de disposer d'un « état des lieux de maintenance des installations » de l'existant pour chacun des bâtiments.

Ce diagnostic complet conduira à visiter chacun des sites listés dans l'annexe financière du lot concerné.

5.1 Données mises à disposition du prestataire :

Le prestataire sera chargé, selon un calendrier préalablement défini et validé, de collecter un certain nombre de données, d'informations et de rencontrer la personne référente des sites définies dans le marché.

Le prestataire aura accès dans la mesure du possible aux premiers éléments suivants auprès de la personne référente de l'organisme :

- Informations préalables utiles à la compréhension du contexte et des attentes de l'organisme comme : la place de l'énergie et des énergies renouvelables dans ses préoccupations ; son organisation générale ; la gestion des aspects énergétiques (comptabilité énergétique, personne référente, prestataires extérieurs, ...) ;
- Plans existants du bâtiment et des installations ;
- Factures d'énergie des 3 dernières années et relevés des compteurs de consommations de chauffage/climatisation et d'eau chaude sanitaire (ECS) ;
- Contrats des fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, chauffage urbain, etc.) ;
- Contrats d'exploitation et de maintenance des installations de chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, ventilation, éclairage... ;
- Informations sur les éventuels travaux réalisés ou sur les changements d'affectations survenus.
- Accès à la base GMAO existante pour les sites pour les sites faisant l'objet du précédent contrat.
- Une fiche Etat des lieux du site - Annexe 1 du CCTP. Cette liste est incomplète et non contractuelle. Il s'agit d'une simple information permettant d'illustrer une partie des équipements concernés par les marchés.
- Schémas de principe (hydraulique, aéraulique) des installations ;
- Accès à la base des remontées des GTC et des remontées du plan de comptage.
- Historique des données enregistrées (Températures, défauts, interventions).

- Historique de tous les contrôles périodiques obligatoires.
- Dossier de plans (Plan de masse des sites et plans de niveaux)
- Rapports des contrôles périodiques obligatoires.

5.2 Les matériels à diagnostiquer :

Le diagnostic concernera a minima les matériels suivants (liste non exhaustive) :

- Concernant les chaufferies, sous-stations, appareils de climatisation et de ventilation
 - les chaudières, corps de chaudières, brûleurs, récupérateurs à condensation, générateurs d'air chaud, conduits de fumées métalliques dans leur totalité, ventilations des locaux techniques;
 - les échangeurs et postes de mélange;
 - les compteurs gaz et postes gaz en propriété des organismes et leurs canalisations, les canalisations gaz depuis les compteurs et postes en location, y compris les vannes de barrage extérieures;
 - les pompes, équipements de régulation et de sécurité, vases d'expansion ouverts ou sous pression, maintiens de pression;
 - les productions collectives d'eau chaude sanitaire;
 - les installations électriques d'alimentation des équipements de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, brûleurs, pompes, régulateurs de chauffage et d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux techniques depuis les compteurs du distributeur d'électricité;
 - les alimentations d'eau de remplissage et d'eau chaude sanitaire;
 - les disconnecteurs ;
 - les siphons de sol, les puisards et les pompes de puisard et de relevage y compris les tuyauteries de refoulement jusqu'aux collecteurs;
 - les compteurs d'eau froide, d'eau chaude, d'électricité, les matériels de mesure;
 - les appareils de traitement d'eau de chauffage et d'eau chaude sanitaire, adoucisseurs et pompes doseuses ;
 - les groupes d'eau glacée;
 - les installations de chauffage/climatisation à détente directe (VRV, DRV...) ;
 - les unités individuelles de climatisation (Mono-split et multi-split) ;
 - les centrales de traitement d'air;
 - Les VMC
 - les extracteurs (y compris les équipements de désenfumage)
- Concernant les circuits de distribution de chauffage, ventilation, climatisation :
 - les réseaux de distribution de chauffage y compris en caniveau sauf ceux inaccessibles, c'est-à-dire enterrés;
 - les réseaux de distribution d'eau glacée;
 - les liaisons frigorifiques des systèmes à détente directe (VRV, DRV) ;
 - les liaisons frigorifiques des installations individuelles de climatisation (Mono-split et mufti split) ;
 - les organes de coupure, de réglage et d'équilibrage des réseaux de chauffage y compris ceux situés sur les émetteurs de chaleur;
 - les émetteurs de chaleur quels que soient leur emplacement et leur type, radiateur, planchers chauffants, plafonds rayonnants;
 - les unités intérieures de chauffage et/ou climatisation (notamment cassettes et ventilo-convecteurs).
- Concernant les circuits d'eau chaude sanitaire collective :

Les équipements à prendre en compte comprennent tous les organes de coupure, de réglage et d'équilibrage des réseaux, y compris ceux situés en sous-sol et caves.
- Concernant Les gestions techniques : centralisées (GTC) et du bâtiment (GTB) :

Les équipements à prendre en compte sont l'ensemble des organes des systèmes de GTC et GTB dont disposent les Organismes du groupement (des compteurs de relevé jusqu'au centrale de contrôle)

5.3 Analyse documentaire et statistique.

L'analyse documentaire servira à prendre connaissance des installations de leurs états, de leurs performances et de leurs utilisations.

Elle permettra également la prise de connaissance du marché de maintenance actuel pour en assurer le suivi, la sortie du marché ainsi que la définition et contractualisation du marché de la prochaine période.

Le recollement exhaustif permettra de mettre à jour l'inventaire des installations.

Le titulaire procèdera à un recollement documentaire depuis les données mise à dispositions selon le §5.1.

Le titulaire proposera un questionnaire ou une enquête pour collecter le retour d'expérience des gestionnaires CPAM et de leurs équipes des services techniques, ainsi que les usages/ utilisations, les effectifs (max, moyen) par bâtiment, voire des contraintes particulières.

Le récolement listera toutes les informations issues de la GMAO, des remontées du plan de comptage et des remontées des GTC.

Le recollement sera suivi d'une analyse statistique pour caractériser la performance des installations

L'analyse statistique se déroulera par la collecte des données, le traitement des données avec des indicateurs de performance de type kWh/m² et kWh/m². DJU et une présentation sous forme de diagramme «de Pareto » permettant de classer les installations des moins performantes au plus vertueuses.

L'analyse documentaire sera suivie de la rédaction de fiche de visite, dans un délai d'une semaine, permettant de préparer les visites sur site dans le but d'estimer de l'état de vétusté, de fonctionnement et de performance de chaque élément des installations.

Pour mémoire :

Le titulaire aura la charge, dans le cadre de sa mission, d'établir une mise à jour de l'état des lieux des installations comprenant :

- Le type, les caractéristiques, la catégorie et la marque des équipements techniques (GTC/GTB comprise)
- La date d'installation des équipements et les dernières réparations effectuées ;
- La liste des pièces sous garantie;
- L'estimation de la durée de vie du matériel ;
- A partir de cet état des lieux, l'établissement de la liste du matériel à maintenir, et la prévision de son remplacement en fonction de la durée de vie précédemment estimée ;
- La liste des contrats de maintenance en cours sur l'ensemble des sites ;
- Plan masse des sites et points de raccordement des concessionnaires (ENEDIS OPEN DATA).
- Des préconisations quant aux améliorations possibles tant au niveau de la maîtrise d'ouvrage que des usagers tout en s'inscrivant dans la démarche d'économie d'énergie, en respectant notamment les objectifs fixés par le Décret tertiaire.

5.4 Diagnostic complet des installations : Visite sur site

Une visite de l'ensemble des sites pour diagnostic et inventaire des installations devra être réalisée dans les 4 semaines suivants le démarrage des prestations (durée des visites : 3 semaines maximum).

➤ Le matériel et les locaux :

Les listes de matériels telles que réalisées précédemment permettront de définir précisément l'état des installations. Ce diagnostic matériel sera utilisé pour évaluer de façon précise l'ensemble des transformations, modifications et remplacement à effectuer, de les chiffrer poste par poste et de les planifier en fonction de leur degré d'urgence.

Ce diagnostic des matériels sera complété par les diagnostics spécifiques suivants:

- Niveau d'isolation des tuyauteries et équipements;
- Conformité réglementaire par rapport aux textes en vigueur;
- État général des locaux et éventuels travaux de réfection à prévoir.
- Recueil et/ou numérisation des carnets de chaufferie et/ou des carnets d'entretiens.
- Reportage photographique.
- Relevés localisés (avec support tablette éventuel) des défauts avec rendu sous format PDF à la MOA.
- Analyse d'eau, thermographie des TGBT et éléments principaux.
- Identification des surpuissances, des surconsommations et des éléments anormaux.
- Relevé des enregistrements des températures.
- Relevé des températures intérieures, de commande, de l'air soufflé et repris, des ECS et des fluides calorifiques.
- Contrôle de fonctionnement des bouches des soufflages, de reprises VMC.

➤ Le bilan énergétique et l'évolution des besoins :

Le Titulaire analysera « mois par mois » les consommations d'énergie de chaque bâtiment sur la base des consommations relevées par l'opérateur de maintenance, fournies par les organismes. En l'absence de relevé des consommations, le bilan énergétique sera basé sur une simulation de consommation théorique en fonction de l'activité. A terme, après étude et proposition de l'AMO, le suivi des consommations pourra se faire via un tableau de bord de suivi énergétique (synthétisant GMAO, relevés d'informations de compteurs communicants).

Ces consommations seront confrontées à la rigueur climatique de chaque période de façon à déterminer si des évolutions notables ont eu lieu, tant sur le chauffage, la climatisation, que sur les consommations d'eau chaude sanitaire ou AEP.

Dans le cadre de ce diagnostic, un comparatif des consommations énergétiques devra être dressé en confrontant la dernière année avec les trois années précédentes, ainsi qu'avec l'année de référence retenue dans le cadre du Décret tertiaire (année de référence sur la plateforme OPERAT). L'analyse documentée des variations devra parvenir au maître d'ouvrage dans un délai de trois mois maximum après la notification du présent marché.

Ces consommations seront prises en compte pour le calcul des niveaux de consommations de référence (NB). Une note de calculs, précisant les hypothèses sera fournie par le titulaire.

➤ Les performances :

Les bilans matériel et énergétique permettront d'établir une grille comparative des performances des équipements, tant sur le plan technique (rendement) qu'économique (coût réel de la chaleur délivrée à l'utilisateur).

5.5 Etude des améliorations

Le diagnostic des installations aura permis de mettre en lumière un certain nombre d'amélioration à envisager, s'inscrivant dans la démarche d'économie d'énergie notamment dans le cadre des objectifs fixés par le décret tertiaire. Notamment :

- L'état des locaux et des équipements en estimant :
 - la vétusté des matériels;
 - l'obsolescence de certains éléments (mesure, régulation, etc.), qui devront être remplacés;
 - la conformité réglementaire des installations.
- La performance des équipements existants :
 - les modes de gestion de la température et de la régulation ;
 - les rendements de production, de régulation et de distribution.
- Les aspects énergétiques avec notamment :
 - l'adéquation entre les moyens de production et les besoins réels à l'issue des évolutions en cours ou projetées à court terme, ce qui suppose la vérification des puissances appelées pour couvrir les besoins de chauffage, de climatisation et la production de l'eau chaude sanitaire;
 - les modes de production et de distribution d'ECS (instantané, semi-instantané, semi-accumulation ou accumulation, bouclage...) à la lumière de la source énergétique, d'une part, et des risques liés à la légionellose, d'autre part.
- La mise en place d'un tableau de bord, permettant le suivi des consommations intégrant :
 - les consommations de sites
 - les demandes effectuées sur la GMAO,
- L'AMO devra proposer la mise en place de compteurs sur les différents départs électriques des bâtiments (en complément des compteurs déjà mis en place). Permettant de faire un suivi aussi bien sur les réseaux alimentant les systèmes de production CVC, qu'au niveau des réseaux alimentant les prises de courant des bâtiments, des comptages et des éclairages ... afin d'affiner l'analyse des sources de consommation (notamment vérifier que des surconsommations ne se produisent pas). L'AMO devra donc quantifier le nombre de compteurs d'énergie communicants nécessaires pour pouvoir faire cette remontée d'information par site.

Concernant les compteurs liés aux consommations électriques, l'AMO fournira un relevé de ces compteurs, l'analyse sera réalisée par le pouvoir adjudicateur et par l'AMO à minima pour chaque visite annuelle.

Le titulaire devra obligatoirement proposer des améliorations en fonction de ses études et en respectant le plan d'action suivant :

Partant du diagnostic « terrain » et de son analyse, le prestataire établira des plans d'actions comprenant 2 degrés d'intervention définis ci-après.

- Degré 1 : Actions correctives nécessitant peu de travaux et portant sur les conditions d'utilisation et de meilleure exploitation du bâtiment (températures de chauffage et de conditionnement d'air, ralentis de nuit

ou d'inoccupation, modification du contrat de fourniture d'énergie, du contrat d'exploitation, durées de programmation, etc.) et permettant de limiter au plus juste les consommations et le budget de fonctionnement par une mise en œuvre quasi immédiate ;

- Degré 2 : Travaux techniquement envisageables sur le bâti, les installations thermiques et les autres équipements ou usages spécifiques, générant des améliorations qualitatives (confort des occupants été / hiver, requalification du bâtiment, etc.) et quantitatives fortes selon les objectifs et les scénarios de préconisations.

5.6 Rédaction du rapport de diagnostic

À l'issue de la phase de diagnostic et dans un délai de 2 semaines maximum après la visite des sites, un rapport reprenant l'ensemble des sujets décrits précédemment sera remis à chacun des membres du présent marché pour les sites qui le concerne.

Le rapport de diagnostic contiendra les éléments suivants pour l'ensemble des sites :

- la liste exacte des matériels en place avec niveau d'entretien et de vétusté;
- la liste des non-conformités relevées;
- l'analyse critique des équipements et des conditions contractuelles d'exploitation du primaire et du secondaire;

Le rapport comprendra également par site :

- les propositions de transformation, de modification et de remplacement chiffrées par poste avec priorisation s'inscrivant dans une démarche d'économie d'énergie préconisée par le décret tertiaire;
- les propositions d'amélioration du pilotage des installations pour avoir un retour d'information en temps réel dans le but de réaliser des économies d'énergie
- Des propositions d'amélioration et le classement actuel des systèmes de GTC/GTB déjà en place suivant la norme EN 15232
- les propositions d'intégration de systèmes de comptage pour le suivi des consommations en cas d'absence ou en quantité insuffisante
- le bilan énergétique et l'étude de l'évolution future des besoins en chauffage, en climatisation et en eau chaude sanitaire;
- le bilan des puissances souscrites des sous-stations au regard des besoins réels;
- la liste des améliorations envisageables.
- Dans le cas où les installations seraient trop vétustes pour être améliorées par pilotage type GTC. Il faudra que l'AMO donne les éléments à remplacer pour arriver à l'économie d'énergie. Cette réflexion devra prendre en compte l'investissement et son retour sur investissement (économie quantifiable, objectivable et à confronter avec l'investissement)
- Les préconisations nécessaires à l'atteinte des objectifs cités au §1.2.

6. Description de la phase 2 : « Programme »

6.1 Généralités sur la phase programme

La phase « Programme » commence par la validation de la phase « Diagnostic ».

Dans cette phase, le prestataire a pour mission de définir le choix du type de contrat et des prestations de maintenance les mieux adaptées, en fonction du diagnostic établi lors de la phase 1.

Afin de permettre un arbitrage objectif de la maîtrise d'ouvrage quant au choix, l'étude devra proposer des scénarios de contrats, adaptés aux sites.

6.2 Analyse des contrats en place

Il conviendra dans un premier temps d'analyser les résultats des marchés en cours, marché d'AMO et marché de maintenance CVC afin de juger de leur pertinence sur la base des gains réalisés depuis leur mise en place.

Cette analyse sera réalisée tant au niveau des consommations énergétiques qu'à celui des opérations de maintenance et le cas échéant de gros entretien.

A la suite de cet état des lieux d'une part sur les installations, et d'autre part sur le contrat existant actuel, l'AMO sera en situation de présenter des propositions de contractualisation permettant de réaliser des économies tout en améliorant la qualité de l'exploitation des installations de CVC des bâtiments concernés.

6.3 Propositions de programmes

Sur la base de l'historique et du diagnostic et afin de permettre un arbitrage objectif de la maîtrise d'ouvrage quant au choix, l'étude devra comporter 2 scénarios de contrats, dont un scénario P2 (Les scénarios P1 et P3 sont exclus).

Ces propositions de scénarios seront complétées par :

- Une estimation des coûts sur la durée du contrat avec pièce de rechange incluse jusqu'à 500€ ttc.
- La liste exhaustive des pièces détachées à intégrer au contrat, dans la limite de 500 € ttc.
- Les taux horaires « moyen » pour chaque type d'intervention.

Le résultat du diagnostic amènera à dégager une typologie des installations (ayant des caractéristiques communes) et nécessitant un mode de gestion similaire. L'opportunité de lancer un seul marché ou plusieurs marchés distincts ou un allotissement des sites sera également examinée.

Il sera également procédé à un examen des différents types de contrat de façon à déterminer lequel offrirait les meilleures garanties pour l'(les) organisme(s) sur les critères suivants :

- maintien en parfait état de fonctionnement des installations;
- possibilités d'évolution en cours de contrat;
- changement de périmètre;
- changement de paramètres de chauffage;
- évolution des modes de production d'eau chaude sanitaire;
- durée du marché;
- résultat en termes de réduction des consommations d'énergie;
- confort thermique de qualité aux occupants des bâtiments;
- délai d'intervention de l'exploitant.
- Proposition d'investissement avec rachat de CEE.
- Proposition de montants minimum de validation du mainteneur : par exemple les devis de remplacement du mainteneur supérieur à 2000 € ttc, seront obligatoirement vérifiés (coût de main d'œuvre et cout des pièces) avec déplacement sur site et validés par l'AMO dans un délai maximum de 48 heures ouvrées. Ce délai court dès la mise à disposition du devis sur la GMAO.

6.4 Rédaction du programme

Ces propositions de programmes devront être présentées sous la forme d'une note de synthèse avec estimation financière des scénarios reprenant l'ensemble des données et des arguments de l'étude.

Afin de conseiller le maître d'ouvrage sur le choix du programme préconisé, le titulaire prendra soin d'apporter dans son analyse des arguments économiques et techniques.

A la remise du rapport de diagnostic, une réunion de présentation de ces propositions à l'organisme coordonnateur en associant chaque organisme concerné sera organisée par le titulaire de manière à exposer clairement les scénarios étudiés ainsi que ceux proposés.

Suite à la présentation de cette étude, l'organisme coordonnateur accompagné d'au moins un représentant de chaque membre du groupement procédera aux choix des types de contrats afin de définir le programme d'entretien maintenance.

7. Description de la phase 3 : « DCE »

7.1 Généralités sur la phase DCE

Durant la phase DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), le titulaire a pour mission :

- la rédaction du cahier des clauses techniques particulières ainsi que ses annexes (DPGF, BPU,...) ;
- la rédaction des pièces administratives, dont notamment : Cahier des Clauses Administratives Particulières, Règlement de consultation et Acte d'engagement sur la base des pièces fournies par la maîtrise d'ouvrage. Ces pièces seront rédigées conformément aux dispositions du code de la commande publique. Une importance particulière sera attachée à la rédaction des critères d'analyses des offres : ces derniers devront permettre de départager la qualité des offres remises, et pas seulement de juger de la conformité de ces dernières au CCTP. Le titulaire devra démontrer la pertinence de ces critères, par exemple dans le cadre de précédents marchés analysés.

7.2 Documents attendus

Le CCTP comprendra notamment:

- Le rappel des objectifs attendus;
- Le rappel de l'obligation de résultat avec descriptions succinctes desdits résultats.;
- la liste des sites ainsi que leurs équipements associés;
- Les conditions d'exécution du marché de maintenance;

- Prise en compte des nouvelles réglementations (sécurité, efficacité énergétique...)
- La situation de référence : c'est le point de départ de référence avant investissement ou pour l'intéressement. Elle permet, lors des mesures réalisées pendant toute la durée du contrat, de vérifier l'efficacité des investissements. La situation de référence peut être ajustée en fonction des conditions d'usage (surface, densité, évolutions climatiques...)
- Les objectifs à atteindre en termes de réduction des consommations d'énergie, de temps d'arrêt maximum des installations en cas de panne, l'ensemble des délais d'intervention.
- Le plan de mesure des performances : elle permet de vérifier que les investissements réalisés tendent vers les objectifs fixés ;
- Les dates et période de production de chaud et de froid.
- Définition des températures contractuelles chauffage et climatisation ainsi que des réduits.
- Définition des températures contractuelles d'eau chaude sanitaire afin d'éviter tout risque de développement des légionnelles.
- Le montant maximum des dépannages inclus dans le marché de maintenance;
- La durée du marché;
- La clause de garantie de performance énergétique (selon le scénario retenu) : le titulaire du marché est le garant de l'efficacité des travaux de maintenance menés. Si la baisse de la consommation d'énergie attendue n'est pas atteinte, des sanctions financières peuvent être prises, en compensation des économies non perçues par les travaux réalisés.
- Le programme de maintenance comme défini ci-dessus;
- Le périmètre du P2, voire du P2 avec intéressement si intégré au contrat, et seuil contractuel de remplacement des pièces inclus au contrat (500 €HT),
- La clé de répartition des économies ou des surconsommations entre chaque organisme et l'exploitant. L'AMO transmettra une proposition, pour validation de chaque maître d'ouvrage membre du Groupement de commandes, de clé de répartition en fonction des installations techniques des sites et des possibilités de gain.

Le CCAP comprendra notamment:

- Le rappel du CCAG Applicable.
- La définition de la durée et forme du marché.
- Les conditions d'organisation et sécurité du travail.
- Les dispositions concernant le travail en site occupé.
- Un récapitulatif de toutes les mesures en dérogation au CCAG.

Le règlement de consultation comprendra notamment:

- la détermination des conditions d'examen des candidatures : capacités techniques, financières, administratives et juridiques pour la qualification des entreprises admises à répondre;
- la détermination des critères de notation des offres et leur pondération. Pour procéder à l'analyse du critère technique, le titulaire devra proposer un modèle de mémoire « cadre de réponse » justificatif qui devra être complété par les candidats au marché de maintenance et joint à leur offre. La grille de jugement devra permettre une véritable analyse des offres avec une corrélation évidente entre les notes attribuées aux candidats, et les appréciations qui en sont faites.

L'intégralité du DCE sera remise à la maîtrise d'ouvrage qui apportera ses remarques avant la rédaction définitive. Il appartient à l'AMO d'établir ce dossier en étroite collaboration avec la maîtrise d'ouvrage. Dans le cas d'un intéressement, le prestataire veillera à ce qu'une renégociation de la consommation contractuelle soit automatique en cas d'écart important ou répétés avec les consommations réelles ou de travaux.

L'écart maximum déclenchant la renégociation automatique sera de 15% sur 1 an ou 10% sur 2 ans.

Le titulaire devra apporter son expertise et ses compétences techniques, au regard notamment de retours d'expériences, pour conseiller les organismes notamment dans le choix :

- des procédures de consultation dans le cadre du Code de la commande publique
- de l'allotissement de la consultation
- des critères de sélection des candidats
- des critères d'analyse des offres
- Du CDPGF et du BPU.
- Du cadre de mémoire technique pour faciliter l'analyse des offres.
- Du planning, et/ou modalité d'interventions et réactivité en cas de panne.
- Des modalités d'intervention sur des équipements en cours de GPA ou de garantie.
- Des modalités de calcul de performance énergétique.

- de la liste des pénalités
- des formules de révision des prix
- de la liste du matériel à maintenir
- de la liste des prix unitaires correspondant
- de la liste des prestations forfaitaires et des prestations hors forfaits
- de la liste du temps de travail par poste d'intervention et par matériel
- du suivi de la GMAO
- du suivi énergétique

8. Description de la phase 4 « Consultation et analyse des offres»

Durant cette phase, le titulaire aura à sa charge le suivi des questions formulées par les candidats lors de la consultation, l'analyse des offres des soumissionnaires aux marchés de maintenance selon les critères du règlement de consultation, la rédaction du rapport d'analyse des offres et la présentation de l'analyse aux membres du groupement et en commission des marchés.

Le titulaire téléchargera le dossier publié et en prendra connaissance afin de vérifier l'intégralité.

8.1 Le suivi des questions formulées par les candidats

Durant le délai imparti aux entreprises pour établir leur offre, le Titulaire du marché a pour mission d'assister l'Organisme coordonnateur dans la formulation des réponses à faire aux différentes questions posées par les candidats. Le Titulaire s'engage à communiquer sa réponse à l'organisme coordonnateur dans un délai de 2 jours ouvrés suivant la réception de la question.

Le titulaire devra également organiser les visites de sites en fonction des disponibilités de chaque Organisme.

8.2 L'analyse des candidatures

Le titulaire a pour mission d'analyser les capacités techniques, financières et juridiques, (notamment au regard des éventuels niveaux minimaux de capacités) de l'ensemble des candidats (sans limite du nombre d'offres) et de proposer la liste des candidats admis (en proposant le cas échéant la demande de compléments).

Lors de cette analyse technique et financière, certaines offres pourront être considérées comme irrecevables (offres anormalement basses ou incomplète par exemple).

Les demandes de précisions seront préparées par le titulaires pour une transmission par le service achat.

8.3 L'analyse des offres

Au titre de l'analyse des offres, le titulaire a pour mission :

- de proposer l'élimination des offres inappropriées, irrégulières ou inacceptables ;
- d'identifier les offres paraissant anormalement basses, de proposer une demande de précisions aux candidats concernés, d'analyser les justifications fournies et de proposer le cas échéant le rejet de ces offres ;
- d'analyser les aspects techniques et financiers des offres conformément aux critères prévus dans le règlement de consultation ;
- de proposer des demandes de précisions aux candidats, le cas échéant ;
- d'analyser le bien fondé des variantes, le cas échéant ;
- d'assister l'organisme coordonnateur dans les éventuelles négociations avec les candidats ;
- de procéder à la notation et au classement des candidats en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage ;
- de rédiger le rapport d'analyse des offres (qui devra obligatoirement être conclu par une synthèse claire afin de faciliter le travail de la commission d'attribution). Ce rapport devra être une véritable analyse des offres avec une corrélation évidente entre les notes attribuées aux candidats, et les appréciations qui en sont faites. Ce rapport ne pourra se limiter à dire « offre conforme » ou « offre complète ». Les notes attribuées seront issues du calcul statistique de la grille d'analyse des critères de jugement défini au RC. Les commentaires, les réserves majeures ou mineures seront formulées de manière exhaustives. Il devra être repris autant de fois que nécessaire avant validation définitive par le coordonnateur du groupement sans surcoût supplémentaire du choix de l'attributaire.
- d'assister l'Organisme coordonnateur dans la formulation des réponses à faire aux différents candidats évincés.

8.4 L'assistance à la commission d'attribution

Le Titulaire du marché présentera son rapport d'analyse au comité de consultation des achats. Cette analyse sera, ensuite, jointe au procès-verbal de la commission.

8.5 L'assistance dans l'éventuelle mise au point du marché

Le Titulaire assistera l'organisme coordonnateur dans l'éventuelle mise au point des documents de marché (pour notamment prendre en compte les prestations supplémentaires éventuelles acceptées par les organismes) avant notification.

8.6 Hypothèse d'infructuosité de la procédure

En cas d'infructuosité, ou de déclaration sans suite, de toute la procédure ou de certains lots, le Titulaire assistera l'organisme coordonnateur dans l'éventuelle adaptation du dossier de consultation et le lancement d'une nouvelle procédure.

Pour cette nouvelle procédure, le Titulaire assurera l'intégralité des missions de la phase 4 « consultation et analyse des offres » décrites au présent article, et ce, sans supplément de prix.

9. Description de la phase 5 « Suivi de l'exécution des marchés »

9.1 Mission préalable d'assistance dans la mise en place du marché

Lors de la mise en place du marché, le titulaire aura à sa charge les missions suivantes :

- Prendre à sa charge la gestion du client lourd de la GMAO
- Mettre en place un système de tableau de bord mensuel à destination de chaque membre du groupement. Ce document devra être transmis via la GMAO au plus tard le mois suivant celui analysé. Il devra intégrer :
 - o Le suivi des consommations (avec mise en place de compteurs d'énergie communicants),
 - o Le comparatif de la consommation mensuelle avec l'année précédente et l'année de référence retenue dans le cadre du décret tertiaire,
 - o les rapports d'analyse du préventif (nombre intervention prévu, réalisé, réalisé hors délais),
 - o les rapports d'analyse corrective (nombre intervention prévu, réalisé, réalisé hors délais),
 - o Le calcul des pénalités
 - o les demandes GMAO,
 - o les devis émis par le prestataire de maintenance
 - o les devis validés par l'AMO avec la date de validation,
 - o la note justificative de l'AMO pour tous les devis supérieurs à 2000€
 - o les devis validés par la MOA avec la date de validation,
 - o les devis refusés par l'AMO avec la date de refus,
 - o les devis refusé par la MOA avec la date de refus,
 - o Les relevés de décisions à l'issue de chacune des réunions de suivi
 - o les PV de réception de travaux,
 - o les bons d'intervention de l'entreprise en charge de la maintenance.
 - o Et tous documents liés au suivi du contrat.
- Organiser une réunion de suivi trimestrielle pour chaque membre du groupement au cours de laquelle seront présentés sous la forme d'un document synthétique : les rapports d'analyse de la maintenance préventive, corrective et les pénalités. Un compte rendu de réunion devra être rédigé et transmis dans les 7 jours calendaires suivant la réunion trimestrielle.
- Intégrer dans le tableau de bord les indicateurs recensant les performances attendues: le titulaire, devra faire une proposition argumentée des indicateurs qu'il juge pertinent, le choix des indicateurs retenus sera réalisé en relation avec le Maître d'Ouvrage afin de s'assurer du niveau de qualité des prestations en cohérence avec le marché.
- Participation à la réunion de cadrage: le Titulaire animera la première réunion de démarrage sur site avec le prestataire d'entretien et de maintenance CVC retenu en présence des représentants du groupement, de façon à organiser le démarrage des prestations (connaissance des différents interlocuteurs du prestataire, centre d'appels, planning de la prise en charge, plan de prévention selon le décret n° 92-158 du 20 février 1992, planification du plan de maintenance préventive).
- A la suite de cette réunion de cadrage, le titulaire établira un compte-rendu, dans les 15 jours ouvrés suivants la réunion, reprenant notamment pour chaque membre du groupement : les sites concernés, les programmes, les préconisations en matière technique et énergétique ainsi que la mise en place des outils de suivi et un plan d'actions détaillé des interventions.
- Proposition d'une notice d'information sur les équipements d'utilisation courante destinée aux utilisateurs. Cette notice a pour objectif d'expliquer l'utilisation des équipements pour motiver un comportement écoresponsable. Il faut donc qu'elle soit attrayante et simple.
- Réalisation d'un état des lieux contradictoire des installations en présence du prestataire de maintenance et de la maîtrise d'ouvrage. Un compte rendu de cet état des lieux devra être transmis dans les 7 jours calendaires suivant.

- Une assistance envers les Organismes du groupement à l'utilisation et paramétrage des différents systèmes de GTC/GTB
- Un plan de comptage et de mesurage
 - o Plan de comptage
Le plan de comptage consiste à mesurer les consommations d'énergie en vue de leur gestion, de leur répartition et éventuellement de la refacturation
 - o Plan de mesurage
Document qui définit pour un site donné l'implantation et le niveau de performance des moyens de mesure (PMD, compteurs et capteurs) pour contribuer à son efficacité énergétique, à la surveillance de l'installation électrique et au contrôle de la qualité d'énergie des réseaux internes. Il peut également comporter la description de moyens de communication et de supervision associés.

Ce suivi énergétique devra se faire au niveau des consommations électrique, gaz ou autre des systèmes de production de chaleur ou de froid pour chaque bâtiment, notamment grâce à la pose de compteurs communicants sur les différents réseaux, permettant d'affiner l'analyse de consommation.

Afin de permettre une réactivité face à des dérives de consommations énergétiques, les consommations seront comparées :

- Mensuellement, avec chaque mois de l'année précédente et l'année de référence retenue dans le cadre du Décret tertiaire (année de référence sur la plateforme OPERAT). Une variation anormale et/ou significative devra faire l'objet d'une alerte documentée auprès du maître d'ouvrage dès le mois suivant le mois ayant constaté cette variation.
- Annuellement, avec les trois dernières années, ainsi qu'avec l'année de référence retenue dans le cadre du Décret tertiaire (année de référence sur la plateforme OPERAT). L'analyse documentée des variations devra parvenir au maître d'ouvrage dans les 2 mois suivants la fin de l'année étudiée.

9.2 Mission de suivi de l'exécution des marchés de-la maintenance

9.2.1 Le suivi continu

Le titulaire assurera le suivi des obligations techniques, réglementaire et contractuelles du mainteneur.

Le suivi technique et réglementaire:

Le suivi consistera à vérifier mensuellement les consommations d'énergie et d'eau potable et à prendre connaissance et analyser les rapports mensuels transmis par le prestataire du contrat d'entretien-maintenance.

Le titulaire réalisera le contrôle du bon fonctionnement des installations, du respect des mesures de sécurité, du confort des usagers et de la performance des installations à chacune de ses visites et de manière continue par la surveillance des indicateurs de GMAO.

Le titulaire organisera la sortie du mainteneur avec un bilan précis du solde des prestations, et réalisera l'inventaire des documents, des moyens d'accès aux locaux et cahiers de paramétrage des logiciels GMAO et GTC.

Le titulaire organisera une passation de service (de type réception de support avec compte rendu) avec une visite sur site contradictoire en présence du mainteneur sortant et mainteneur rentrant.

En cas de problème majeur nécessitant un arrêt total des installations, le titulaire s'engage à intervenir dans les 4 heures (dans les plages horaires d'ouverture des organismes) pour faire un diagnostic d'urgence et envisager avec l'entreprise de maintenance une remise en route, même partielle, des installations. Un Compte rendu de l'intervention et du diagnostic d'urgence devra être transmis dans les 7 jours calendaires suivants.

Le titulaire devra assurer un rôle d'accompagnement, de conseil technique et énergétique à l'égard des organismes sur les propositions formulées par le mainteneur et être force de proposition au-delà d'une simple validation de devis.

Des visites de sous-stations et d'installations secondaires seront également réalisées en cours de saison de chauffe. Il sera prévu au minimum une visite d'inspection programmée par site par an en prévision du bilan annuel. De plus, il sera inclus dans la prestation du titulaire une visite inopinée pour le prestataire de maintenance (mais planifié pour la MOA), annuelle et obligatoire pour ces mêmes sites. Un Compte rendu de visite devra être transmis dans les 7 jours calendaires suivants

Le suivi contractuel et financier :

Les devis de remplacement du mainteneur supérieur à 2000 € ttc, seront obligatoirement vérifiés (coût de main d'œuvre et cout des pièces) avec déplacement sur site et validés par l'AMO dans un délai maximum de 48 heures ouvrées. Ce délai court dès la mise à disposition du devis sur la GMAO.

Le titulaire assurera les missions suivantes :

- Vérification des documents financiers ; s'assurer du montant facturé au regard du marché initial, des avenants et des précédents décomptes facturés.
- Vérification des révisions de prix éventuelles
- Elaboration, alimentation et envoi régulier à la MOA d'un document de synthèse global intégrant les prix des marchés initiaux, les avenants signés, le total des facturations présentées et les révisions de prix facturées
- Aide à la négociation d'avenants ;
- Mise à jour du montant du marché au regard des avenants signés.
- Conformité de la réalisation au regard du marché de maintenance,
- Analyse des délais d'intervention au regard du marché et proposition de mise en place des pénalités.

Les objectifs de cette action :

- Contrôler l'état des installations et suivre les prestations réalisées :
 - vérification de la bonne exploitation et maintenance des installations;
 - suivi des obligations de résultats contractuels;
 - suivi des levées de réserves suite aux contrôles réglementaires;
 - tenue à jour des carnets sanitaires, des registres de sécurité et des carnets d'entretien : chaufferies, PAC ;
 - l'état général et fonctionnel des installations techniques;
 - l'état de l'environnement immédiat des installations (salissures, dégradations, etc...);
- Suivre l'application du contrat : vérifier l'existence et la tenue à jour des documents de traçabilité (réglementaires et non réglementaires),
 - Registre de sécurité;
 - Carnets d'entretien des ouvrages et installations techniques, livrets de chaufferie;
 - Dossier des Ouvrages Exécutés;
 - Rapports des organismes de contrôle;
 - Rapport d'intervention du préventif en fonction de leur périodicité, du prestataire de maintenance
 - Rapport d'intervention du correctif du prestataire de maintenance
 - Mise à disposition des documents de maintenance sur la notice

Chacune de ces visites fera l'objet d'un compte rendu avec un plan d'actions pour des mesures correctives et préventives sur le déroulement de la prestation. Ce compte rendu devra être mis à disposition sur la GMAO dans un délai de 7 jours pour chaque membre du groupement.

Ce compte rendu devra a minima synthétiser :

- Les solutions envisageables (avec leurs conséquences) et décisions prises en matières de travaux en rapport avec le CVC.
- Toutes les difficultés rencontrées et les solutions proposées. Cette synthèse doit être exhaustive.
- Un bilan sur les difficultés précédemment rencontrées et sur l'efficacité des solutions mises en œuvre.
- Un point sur le calcul et le suivi des pénalités liées aux difficultés rencontrées avec le mainteneur.

9.2.2 Suivi de la GMAO

La GMAO devra être suivie en permanence. Toutes les demandes d'interventions faites par/au mainteneur, dont le délai de réalisation est échu, devront être clôturées :

- Dans le cas où la non clôture de l'intervention est de la responsabilité du mainteneur, l'AMO devra le justifier par écrit et lui appliquer les pénalités prévues à son marché après validation de l'Organisme concerné.
- Dans le cas où la non clôture de l'intervention n'est pas de la responsabilité du mainteneur et que l'AMO ne peut la justifier, il se verra appliquer les pénalités prévues par l'Organisme.

9.2.3 Animation des réunions avec le prestataire

Le titulaire animera les différentes réunions de management des contrats au cours desquelles le prestataire présentera la tenue de ses obligations de résultats. En cas de dérive, une revue pourra être réalisée avec les prestataires pour :

- Expliquer les dérives ;
- Définir et mettre en œuvre un plan d'actions à court terme (dans le mois qui suit maximum) ;

- Rappeler les pénalités s'il est constaté un retard du plan d'action.
- Modifier, le cas échéant l'organisation et les procédures afin de l'adapter au plus juste au fonctionnement du Client.

En cas de retard dans le plan d'action, le titulaire interviendra pour la définition et l'application des pénalités. Celles-ci pourront être appliquées même en l'absence de réunion et/ou de relance.

9.2.4 Le bilan annuel

A la fin de chaque saison de chauffe, le titulaire établira le bilan complet de l'année écoulée (12 mois). Ce bilan devra être rédigé et transmis à chaque Organisme du groupement dans un délai de 4 semaines après la fin de la saison de chauffe.

Ce bilan fera état, pour chaque chaufferie et/ou sous-station :

- des consommations d'énergie (R1) ramenées à la rigueur climatique et comparées aux consommations éventuellement fixées au contrat;
- de la réalisation par l'exploitant du programme d'entretien et de renouvellement conformément au contrat;
- des incidents survenus en cours de saison, le cas échéant;
- des évolutions des prix sur la base des indices de révision.

Ce bilan intégrera par ailleurs :

- une évaluation des performances environnementales du bâtiment. Cette évaluation porte au minimum sur la consommation d'énergie et la consommation d'eau potable, par finalité et par secteur, en fonction des possibilités de comptage. L'évaluation des performances est nuancée en fonction des écarts entre les usages prévus et les usages constatés, des aléas climatiques sur la période évaluée et des éventuelles défaillances dans le fonctionnement des équipements.
- un bilan sur le coût annuel du fonctionnement et de l'entretien maintenance;
- une estimation du temps de retour du surcoût d'investissement relatif à la qualité environnementale du bâtiment. Lors des études de conception, le titulaire a évalué les temps de retour des solutions proposées pour la performance énergétique du bâtiment et la gestion de l'eau. Il est demandé au titulaire d'estimer les temps de retour réels de ces solutions après la première saison de chauffe;
- le cas échéant, une proposition d'avenant au marché de maintenance, si l'analyse de la saison de chauffe met en lumière un fonctionnement anormal ou ne permettant pas d'atteindre les objectifs prévus initialement;
- des propositions d'améliorations des installations techniques ou sur le bâtiment, de façon à engendrer des économies d'énergie. Ces propositions seront argumentées et chiffrées.
- Une étude énergétique sur les actions visant à réduire les consommations en gaz et en électricité.
- Le nombre de devis validés, rectifiés et refusés
- un relevé de toutes les interventions.
- Le nombre de visites sur site
- Une synthèse des actions réalisées par l'AMO en fonction des problématiques rencontrées
- Propositions d'investissement avec rachat de CEE.
- L'actualisation des objectifs de performance énergétique suite aux éventuels travaux réalisés hors marché de maintenance.

En fonction des projets de suppression de bâtiments, d'améliorations du bâti ou de modification d'usage des bâtiments prévus par les organismes du groupement, le Titulaire évaluera les économies potentiellement réalisables dans les différents bâtiments.

Ce bilan sera conclu par une synthèse globale à l'échelle de la totalité du contrat des organismes du groupement de façon à donner celle(s)-ci une vision globale des coûts de chauffage de son parc immobilier et de son évolution dans le temps.

Pour cette synthèse, le Titulaire privilégiera l'utilisation de graphiques permettant aux organismes du groupement d'avoir une vision d'ensemble des différents aspects du contrat sur plusieurs saisons (compilation des données au fil du déroulement des contrats).

Ce bilan fera l'objet d'une réunion annuelle de présentation à l'initiative du titulaire et devra se tenir dans les 6 semaines suivantes la fin de la saison de chauffe (soit dans les 15 jours suivants l'échéance d'envoi du bilan annuel).

9.2.5 L'assistance à la passation éventuelle d'avenants au marché de maintenance

Dans l'hypothèse où la passation d'avenants au marché de maintenance s'avérerait nécessaire, le Titulaire assistera l'organisme du groupement concerné dans la passation ces opérations.

9.3 Assistance à la réception des travaux de CVC et GTC (dans le marché de maintenance et travaux sur devis).

Le titulaire devra assurer une mission de conseil et d'aide à la prise de décision auprès des Organismes du groupement lors des opérations suivantes :

- OPR : opérations préalables à la réception des travaux.
- Réception des travaux et mise en fonctionnement.
- Mise à jours des carnets de maintenance et utilisateur.
- Mise à jour des DOE et/ou dossier techniques affectés par les travaux.
- Actualisation des garanties constructeurs et installateur.
- Visa des factures.

10. Prestations à bon de commande

10.1 Simulation thermique dynamique

En prévision des évolutions du décret tertiaire et de son application au sein de l'assurance maladie, le pouvoir adjudicateur souhaite avoir la possibilité de réaliser une simulation thermique dynamique de ces bâtiments et/ou la mise à jour des simulations suite aux travaux réalisés.

Cette prestation devra être chiffrée dans l'Annexe financière par le candidat et pourra être commandée à tout moment durant la période contractuelle par un ou plusieurs pouvoirs adjudicateur.

Elle permettra de connaître avec précision le comportement thermique du site dans une recherche de confort d'été et d'hiver tout en limitant les consommations d'énergie.

La simulation thermique dynamique sera réalisée avec l'aide des logiciels spécialisés en calculs thermiques et en analyse de données (liste non limitative) : PLEIADES-COMFIE, TAS, ISIIBAT-TRNSYS, CODYBAT, ...

Les méthodes de calcul réglementaire (règles Th-BCE) permettant de définir la température intérieure conventionnelle ne sont pas utilisables dans ce cadre.

L'étude inclura la réalisation de simulations fines de l'enveloppe et des équipements sur un nombre suffisant de zones thermiquement homogènes correspondant à des expositions spécifiques et à des modalités d'occupation et d'exploitation du bâtiment. Elle intégrera la nature des activités hébergées et les équipements concernés, ainsi que tout autre paramètre pouvant peser sur les bilans thermiques et énergétiques.

Pour certaines périodes caractéristiques et extrêmes de l'année, elle devra fournir une simulation des températures zone par zone et heure par heure, intégrant les charges résultant de l'exposition et de l'occupation.

La méthodologie suivante sera appliquée :

- saisie graphique du projet
- prise en compte des masques proches et lointains (des sorties graphiques 3D de la modélisation avec ombres portées devront être rendues)
- caractéristiques géométriques des bâtiments et découpage en zones thermiquement homogènes
- composition des parois
- scénarios d'occupation des différentes zones et planning de fonctionnement des équipements

Cette démarche donnera la connaissance sur une année entière, à partir de banques de données climatiques locales (si possible sur la base des températures constatées en 2025) :

- des apports solaires et des températures pour chaque zone
- des puissances frigorifiques ou calorifiques à mettre en jeu par zone, en fonction des consignes souhaitées ou imposées.

L'analyse de la simulation thermique dynamique doit permettre de quantifier la problématique d'inconfort thermique en période estivale. Les périodes critiques génératrices d'inconfort seront analysées en détail (tableau de température, graphiques de températures).

Un bilan annuel sur le nombre d'heures d'inconfort (nombre d'heure où la température intérieure des locaux dépasse 27°C) et sur le taux d'inconfort ramené au temps annuel d'occupation.

L'analyse de la simulation devra permettre d'identifier les principales sources d'inconfort thermique.

Cette simulation thermique dynamique devra être réalisée et transmise à l'Organisme au maximum 1 mois après la transmission du bon de commande par l'Organisme. Y compris les fichiers sources permettant la mise à jour de l'étude après d'éventuels travaux selon cadre de l'article 32 du CCAG.

Pour les bâtiments soumis à l'obligation du décret tertiaire, les programmes de travaux devront également répondre aux objectifs de réduction des consommations d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effets de serre, dans les conditions fixées à l'article 9 de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire :

Le prestataire devra également étudier trois scénarios :

- Scénario permettant d'atteindre l'objectif 2030 du décret tertiaire – réduction des consommations d'énergie finale de 40%,
- Scénario permettant d'atteindre l'objectif 2040 du décret tertiaire – réduction des consommations d'énergie finale de 50%,
- Scénario permettant d'atteindre l'objectif 2050 du décret tertiaire – réduction des consommations d'énergie finale de 60%.

Les plans d'actions d'améliorations proposés tiendront compte des modulations en fonction des temps de retour brut des investissements dans les conditions fixées à l'article 11 de l'arrêté **du 10 avril 2020**.

10.2 Audit Gaz

Le pouvoir adjudicateur souhaite pouvoir réaliser des audits gaz permettant de déterminer si, conformément à la législation en vigueur (notamment Règlement UE 2024/573), le R410 utilisé par certains équipements doit être remplacé par le R32.

Il devra être évalué si les équipements peuvent être adaptés à ce changement de gaz, ou s'ils doivent être remplacés intégralement. Une note justifiant ce choix devra être transmise à l'Organisme demandeur dans les 2 semaines suivant la transmission du bon de commande.

En cas de nécessité de travaux, un programme afin de réaliser ces modifications, devra être rédigé avec le coût estimatif dans les 4 semaines suivant la transmission du bon de commande.

Cette prestation devra être chiffrée dans l'annexe financière par le candidat et pourra être commandée à tout moment durant la période contractuelle par un ou plusieurs pouvoirs adjudicateur.

10.3 Mission de conseil et aide à la prise de décision :

Le titulaire devra assurer une mission de conseil et d'aide à la prise de décision auprès des Organismes du groupement dans le cadre de leurs différents projets immobiliers, travaux de rénovations etc..., tout en s'inscrivant dans une démarche d'économie d'énergie.

Pour cela, et sur demande de l'organisme concerné, le titulaire devra :

- Rappeler les prestations proposées lors du programme issu du diagnostic complet cité ci-dessus.
- participer à différentes réunions de travail avec les architectes, les bureaux d'étude et tout autre intervenant dans le cadre de projet en lien avec les installations de génie climatique des Organismes. A la suite de ces réunions, le titulaire devra donner son avis en rédigeant une note à destination de l'organisme concerné en respectant son devoir de conseil et d'aide à la décision. Cette note devra être remise dans un délai de 7 jours après la tenue de la réunion et devra comporter tous les choix et conseil du titulaire pour aider l'Organisme dans sa prise de décision.

- donner son avis sur des documents de travail transmis par l'Organisme (plans, CCTP, notes techniques) en lien avec les installations de génie climatique. L'avis devra être formulé par écrit dans une note justificative dans les 2 semaines à compter de la transmission du bon de commande.
- Analyser des plis déposés dans le cadre de marchés, uniquement sur la partie CVC, dans les 2 semaines à compter de la transmission du bon de commande. Cette analyse portera sur la partie offre et candidature.

10.4 Dossier technique

Livrables spécifiques pour les bâtiments soumis à l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire :

Le diagnostic réalisé devra comprendre l'ensemble des pièces et justifications constituant le dossier technique, présenté dans les documents d'application du décret relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Le dossier technique ou plan d'action visé à l'article R. 131-40 du code de la construction et de l'habitation, est établi notamment pour justifier les modulations des objectifs mentionnées au I, II et III de ce même article, qui couvrent tous les usages énergétiques des bâtiments : chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, eau chaude sanitaire et tous les autres usages spécifiques à l'activité ou les activités concernées, ainsi que les actions de sensibilisation portant sur des usages économes en énergie.

Le dossier technique comprendra :

- Une étude énergétique portant sur les actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment se traduisant par une réduction des consommations d'énergie finale et des émissions de gaz à effets de serre correspondantes.
- Une étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques.
- L'identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants.
- Un programme d'actions permettant d'atteindre l'objectif, qui s'appuie sur l'ensemble des leviers d'actions visés au II de l'article R. 131-39 du code de la construction et de l'habitation.

Le dossier technique sera complété, en fonction de la nature des modulations dont il fait l'objet, par :

- Une note technique spécifique justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes techniques, visée au III de l'article 9 de l'arrêté 10 avril 2020.
- Un avis circonstancié justifiant la modulation des objectifs en fonction de contraintes architecturales ou patrimoniales pouvant limiter les interventions possibles d'amélioration de la performance énergétique, visé au IV de l'article 9 de l'arrêté.
- Une note de calcul des temps de retour brut sur investissement du programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, justifiant de la modulation des objectifs en cas de disproportion manifeste du coût des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale, visée à l'article 11 de l'arrêté.

Les principaux éléments justificatifs de modulation des objectifs ou de non atteinte des objectifs seront récapitulés de façon synthétique dans un tableau standardisé au format CSV dont le contenu est déterminé par arrêté.

Ce dossier peut être mis à jour pour actualiser la justification des modulations des objectifs. Il est mis à disposition des agents chargés des contrôles visés à l'article R. 131-42 du code de la construction et de l'habitation.

Ce dossier devra être transmis dans le mois suivant la transmission du bon de commande.

Nota : Pour les justifications de contraintes architecturales ou patrimoniales le titulaire du marché doit solliciter l'avis circonstancié (article 9 alinéa IV) :

- d'un architecte en chef des monuments historiques ou d'un architecte titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecture et patrimoine » pour les monuments historiques classés ;
- d'un architecte pour les monuments historiques inscrits, les immeubles situés en site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques, les immeubles ayant reçu le label mentionné à l'article du code du

patrimoine et les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou soumis à prescription architecturale en application de l'article L. 151-18 du code de l'urbanisme.

10.5 Assistance à la réception des travaux de CVC et GTC (hors marché de maintenance).

Le titulaire devra assurer une mission de conseil et d'aide à la prise de décision auprès des Organismes du groupement lors des opérations suivantes :

- OPR : opérations préalables à la réception des travaux.
- Réception des travaux
- Rédaction et proposition au MOA des différents procès-verbaux : EXE 4/6/8/9 notamment
- Analyse des DOE liés au CVC
- Suivi de la période de GPA.
- Suivi de la période couverte par la Garantie biennale.

Pour cela, et sur demande de l'Organisme concerné, le titulaire devra participer aux OPR, à la réception des travaux ainsi qu'à toute autre réunion ou visite en lien avec les installations de génie climatique. Dans un délai maximum de 7 jours après l'une de ces interventions, le titulaire transmettra à l'Organisme concerné une note précisant :

- son avis sur la liste des réserves éventuelles
- son avis sur la réception des travaux
- l'examen des désordres éventuels intervenant durant la période de parfait achèvement et propositions pour y remédier
- sur tout document transmis par l'Organisme
- L'actualisation des objectifs de performance énergétique suite aux éventuels travaux réceptionnés.