

MARCHE GLOBAL DE PERFORMANCE



OBJET DE LA CONSULTATION :
MARCHE GLOBAL DE PERFORMANCE EN VUE DE
L'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES ET LA
REALISATION DE TRAVAUX DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
SUR LE BATIMENT DU GCS UTIL BLANCHISSERIE DU
CHU D'AMIENS

DEFINITION DU BESOIN

Phase candidature

POUVOIR ADJUDICATEUR
CHU Amiens-Picardie

ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE
OTEIS Conseil

TABLE DES MATIÈRES

1.	PREAMBULE	3
2.	OBJET DU MARCHE.....	3
3.	STRATEGIE ENERGETIQUE	3
4.	PRESENTATION GENERALE DU SITE	4
5.	ATTENTES DU MARCHE GLOBAL DE PERFORMANCE	5
6.	LIMITES DE PRESTATION.....	7
7.	ETAT INITIAL DU SITE.....	7
1.1	Bilan général.....	7
7.1	Occupation	8
7.2	Bâti	8
7.3	Installations thermiques existantes	8
7.4	Ventilation	8
7.5	Climatisation.....	8
7.6	Eau chaude sanitaire.....	9
7.7	Eclairage	9
7.8	Gestion technique du bâtiment	9
7.9	Comptage et suivi énergétique	9
7.10	Récupération de chaleur sur eaux de lavage.....	9
8.	PERIMETRE TECHNIQUE	9
9.	PERIMETRE DE LA MAINTENANCE	10
10.	PERIMETRE DES ACTIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	11
11.	ENGAGEMENTS DE PERFORMANCE.....	12

1. PREAMBULE

Ce document a pour objectif de présenter le besoin du Pouvoir Adjudicateur afin que les candidats puissent cerner ses attentes et exigences durant la phase de dialogue compétitif et d'exécution du marché.

Ce document n'est pas contractuel.

2. OBJET DU MARCHÉ

Le CHU d'Amiens souhaite mettre en place, pour la blanchisserie GCS UTIL, **un Marché global de performance en vue de l'exploitation des installations techniques P2**, qui aura pour objectif la mise en œuvre d'une stratégie globale d'amélioration continue de la performance énergétique et patrimoniale, permettant d'assurer l'entretien du patrimoine tout en diminuant les charges énergétiques et l'impact environnemental associé.

Dans ce cadre, les objectifs suivants devront être atteints :

- Moderniser et pérenniser les installations techniques relevant du périmètre du marché ;
- Optimiser la récupération des énergies fatales à l'échelle du site ;
- Garantir des conditions de confort adaptées dans l'ensemble des zones du bâtiment (température, hygrométrie, qualité d'air) ;
- Réduire les consommations énergétiques du site et les émissions de gaz à effet de serre associées ;
- Assurer un haut niveau de qualité des prestations d'exploitation et de maintenance, garantissant la continuité et la fiabilité du service.
- La mise en conformité réglementaire (Décret tertiaire, BACS, exigences relatives aux énergies renouvelables) ;

3. STRATEGIE ENERGETIQUE

Le CHU Amiens Picardie souhaite mettre en place, pour son site du GCS UTIL, un Marché Global de Performance, qui aura pour objectif la mise en œuvre d'une stratégie globale de remise en état des installations et d'amélioration continue de la performance énergétique, permettant d'assurer l'entretien des équipements tout en diminuant les charges énergétiques et l'impact environnemental associé.

Le Marché devra renforcer le pilotage énergétique du site, intégrer la maintenance dans une logique de performance mesurable et garantir des résultats dans la durée. Il contribuera à la structuration et au déploiement d'une politique énergétique ambitieuse et innovante, ainsi qu'à la remise en état et à la pérennisation des installations. L'ensemble de ces actions devra permettre de maîtriser durablement les dépenses énergétiques, de sécuriser la qualité de service attendue en milieu de traitement du linge hospitalier et d'inscrire le site dans une trajectoire de performance compatible avec les objectifs nationaux de transition énergétique.

4. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le bâtiment est situé au 1 rue de la Briqueterie, 80800 Villers-Bretonneux, au sein d'une zone d'activité à dominante industrielle et logistique.

En 2014, le bâtiment a été racheté par le CHU d'Amiens et mis à disposition du GCS.
A partir de 2029, le GCS deviendra propriétaire du bâtiment.

Le site de la blanchisserie du GCS UTIL est principalement un site industriel et possède de nombreuses machines et systèmes automatisés permettant de réaliser le traitement du linge. Les espaces tertiaires y occupent une part faible des usages.

Les activités de traitement du linge sont fortement énergivores et génèrent des apports thermiques importants, notamment sur les zones de lavage et de séchage.

Le bâtiment comprend ainsi :

- Des zones de process industriel dédiées au traitement du linge ;
- Des espaces tertiaires, incluant notamment des bureaux.

Le périmètre du présent marché couvre l'ensemble du bâtiment et de ses zones fonctionnelles associées suivantes :

Surface par zone (m²)		
RDC	Hall	45
	Zone sale	1 051,5
	Zone propre	2 828,5
	Locaux personnels	143,5
	Locaux techniques	234
R+1	Locaux tertiaires	278
	Vestiaires	185
	Locaux techniques	377
	Circulations	237
Total		5 379,5

Le bâtiment totalise 5 380 m² répartis sur 2 niveaux hors sols.

Le périmètre du marché s'applique à l'ensemble du bâtiment objet de l'opération, comprenant :

- Les zones de production (zones sale et propre) ;
- Les locaux administratifs et sociaux ;
- Les locaux techniques ;
- L'ensemble des réseaux et équipements techniques associés au bâtiment, qu'ils soient existants, conservés, modifiés ou remplacés dans le cadre du marché.

Processus de traitement du linge

Zone « sale » :

- Débarquement du linge sale sur les quais de déchargement
- Trie du linge en fonction du type (draps, vêtements, à parts)
- Lavage du linge

Zone « propre » :

- Séchage du linge en fonction de son type
- Repassage et pliage
- Stockage du linge propre
- Départ depuis le quai de chargement vers les établissements de santé

Une description plus détaillée du site figure dans le fichier « ETAT DES LIEUX ».

Périmètre Marché avec investissement :

Correspond à la partie du périmètre où sont exécutées les prestations d'EM et GER, ainsi que les prestations de performance énergétique nécessitant des travaux avec investissement.

La zone tertiaire n'est pas à traiter en priorité.

Pilotage et sensibilisation uniquement :

Correspond à la partie du périmètre où sont exécutées les prestations d'EM et GER, ainsi que les prestations de pilotage et de sensibilisation, sans investissement important.

5. ATTENTES DU MARCHE GLOBAL DE PERFORMANCE

Au travers du présent marché, le CHU Amiens Picardie vise l'amélioration durable de la performance énergétique et des conditions de confort des occupants, tout en assurant la remise en état, la fiabilisation et la pérennisation des installations techniques concernées.

L'objectif est de concilier performance, continuité de service et innovation afin de garantir, sur toute la durée du contrat, le maintien des performances énergétiques et du confort thermique, ainsi que le suivi, la maintenance, l'optimisation et le maintien en condition opérationnelle les installations relevant du périmètre du marché.

Les candidats devront proposer notamment un programme d'actions d'amélioration de la performance énergétique (AAPE) du bâtiment, contribuant à l'amélioration des conditions de confort des occupants et à la pérennisation des performances des équipements.

Une attention particulière sera portée aux exigences de confort thermique dans les locaux de process (traitement du linge), dans une logique d'amélioration des conditions de travail des opérateurs.

Il est attendu notamment :

- Des actions sur les systèmes CVC et leur pilotage, de récupération de chaleur, visant à réinstaurer des conditions de travail adéquats pour le personnel, ainsi qu'à renforcer et maintenir la sensibilisation des usagers ;
- Le déploiement de systèmes de comptages, permettant de suivre rigoureusement les engagements de performance énergétique ;
- La continuité d'activité et de services assurée par une maintenance rigoureuse et indépendante.

Le programme d'AAPE devra passer par une optimisation des solutions de financement, uniquement via les aides financières mobilisables (CEE).

Le futur titulaire devra gérer l'ensemble de la partie administrative de la valorisation des CEE qui seront déduits du montant des travaux.

Dans le cadre du présent marché, l'enveloppe financière est décomposée en une tranche ferme et une tranche optionnelle, permettant d'adapter le déploiement des investissements, des actions de performance en fonction des priorités techniques et des contraintes d'exploitation du site.

L'objectif de la tranche ferme est d'agir principalement sur l'amélioration des températures pour permettre de rétablir un niveau de confort acceptable à partir de l'été 2027.

La tranche optionnelle est envisagée à partir du moment où le GCS deviendra le propriétaire du bâtiment en 2029.

6. LIMITES DE PRESTATION

Le marché intègre les prestations suivantes :

- Prestations liées à la prise en charge des installations ;
- Prestations de type P2 (niveaux 1 à 3) : Conduite et entretien des installations avec garantie de résultat. Dépannage et réparations d'urgence Multi technique avec astreinte 24h/24 et un seuil pour les pièces & fournitures comprises dans le forfait ;
- Prestation de type P3 (niveaux 4 à 5) : Gros Entretien & Renouvellement (GER) avec garantie totale pour les équipements qui seront mis en place dans le cadre des Travaux ;
- Remise en état, mise à niveau ou remplacement des installations technique existantes ;
- Mise en œuvre d'actions d'amélioration de la performance énergétique (AAPE), assorties d'un engagement de performance et d'optimisation du confort thermique ;
- Gestion, suivi énergétique et engagements de performance énergétique, environnementale et de confort thermique ;
- Actions de sensibilisation des usagers et personnels.

Sont exclus du périmètre du MGP et demeurent sous la responsabilité exclusive du Maître d'Ouvrage l'ensemble des équipements directement liés au traitement industriel du linge (lavage, séchage, finition, tri, compresseurs, traitement d'eau process, etc.).

Le Pouvoir Adjudicateur se réserve également la possibilité de solliciter le futur titulaire du marché pour lui confier des prestations complémentaires qui ne concerneront pas l'exécution normale de ses obligations dans le cadre des prestations définies au marché.

7. ETAT INITIAL DU SITE

1.1 BILAN GENERAL

L'état des installations techniques du site est globalement dégradé et présente un niveau de dysfonctionnement supérieur au simple vieillissement des équipements. Cette situation concerne principalement les zones de production, où les contraintes d'exploitation sont les plus fortes.

Cette situation résulte de plusieurs facteurs combinés :

- Absence de politique de maintenance préventive,
- Défaillance des systèmes de régulation ;
- Encrassement lié aux spécificités de l'activité textile ;
- Inadéquation entre les installations existantes et les besoins réels du site, principalement en zone de process.

Cette dégradation se traduit par des conditions d'exploitation difficiles, notamment pour les opérateurs, avec des températures estivales régulièrement élevées dans les zones de production, ainsi qu'une qualité d'air intérieur dégradée, caractérisée par une accumulation de poussières textiles et une maîtrise insuffisante des cascades de pression.

Les informations détaillées relatives aux installations techniques et à l'enveloppe du bâtiment sont précisées dans le rapport « ETAT DES LIEUX ».

7.1 OCCUPATION

Le bâtiment est occupé du lundi au samedi de 6h du matin à 20h le soir. Deux équipes se relayent chaque jour afin d'assurer un fonctionnement en continu.

Le site compte un effectif total d'environ 80 personnes, réparties entre les différentes zones fonctionnelles (production et administration).

7.2 BATI

Les caractéristiques relevées lors de la visite d'état des lieux sont présentées dans le rapport « ETAT DES LIEUX ».

Les informations mentionnées sont pour la plupart basées sur des observations et non sur des documents de conception / construction. Elles doivent donc être interprétées en tenant compte de l'incertitude associée aux relevés d'audit. Il en revient aux candidats de vérifier les éléments qu'ils jugent essentiels.

Le bâtiment possède une structure de type entrepôt avec un système poteaux-poutres en acier reposant sur une dalle béton sur terre-plein, avec une hauteur totale de 8 mètres.

La toiture est constituée de bacs aciers avec une étanchéité multicouche. Les parois opaques des façades Est et Sud sont composées de bardage métallique double peau et d'un soubassement maçonné. La façade Ouest (ancienne zone de stockage) dispose d'une isolation sous étanchéité, alors que la zone de production est isolée par un faux-plafond technique installé à 6 mètres de hauteur sous les réseaux de traitement d'air.

La performance globale de l'enveloppe thermique est faible.

7.3 INSTALLATIONS THERMIQUES EXISTANTES

La production de chaleur est assurée par deux chaudières au gaz dont une est dédiée exclusivement à la production d'eau chaude pour le process de lavage du linge.

Des systèmes VRV ainsi que des radiateurs sont présents pour le chauffage de la partie tertiaire.

Le rapport d'état des lieux inclus des informations sur le détail des équipements en place ainsi que leur état de fonctionnement.

7.4 VENTILATION

La ventilation des zones process de traitement du linge se fait grâce à des ventilateurs d'extraction et de pulsion séparés. La majorité des équipements sont non fonctionnels.

La ventilation des zones tertiaires se fait grâce à des centrales de traitement d'air double-flux.

L'inventaire CVC présent dans le document « ETAT DES LIEUX » permet d'identifier l'ensemble des systèmes présents sur site, leur performance et leur état de vétusté.

7.5 CLIMATISATION

Le bâtiment est climatisé grâce à plusieurs équipements en fonction des zones :

- Des systèmes VRV pour la partie tertiaire et les locaux informatiques.
- Des systèmes de caisson de refroidissement adiabatique sont installés pour rafraichir les zones process de traitement du linge. Les équipements sont tous à l'arrêt et hors services.

L'inventaire CVC présent dans le document « ETAT DES LIEUX » permet d'identifier l'ensemble des systèmes présents sur site, leur performance et leur état de vétusté.

7.6 EAU CHAUDE SANITAIRE

Un système de production d'eau chaude indépendant au gaz est présent sur le site. Il sert à alimenter principalement les vestiaires et les sanitaires.

Le rapport d'état des lieux inclus des informations sur le détail des équipements en place ainsi que leur état de fonctionnement.

7.7 ECLAIRAGE

Les dispositifs d'éclairage intérieurs présents sont globalement de typologie tubes fluorescents avec commande manuelle.

Le poste éclairage est exclu du périmètre de maintenance du présent marché.

7.8 GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

Actuellement, la GTC dédiée aux équipements techniques CVC du site est hors service.

L'unique GTC fonctionnelle est dédiée spécifiquement au process pour le réglage des machines utilisées dans le traitement du linge.

7.9 COMPTAGE ET SUIVI ENERGETIQUE

Le suivi énergétique est basé sur les relevés suivants :

- Suivi du compteur général d'électricité
- Relevés de certains sous-compteurs thermiques, assurés par l'équipe technique actuelle. Mais ces relevés ne sont pas consolidés pour assurer un suivi cohérent (certains compteurs sont HS).

Aucun sous-comptage électrique n'est présent sur le site.

7.10 RECUPERATION DE CHALEUR SUR EAUX DE LAVAGE

Un système de récupération de chaleur sur les eaux grises de lavage a été installé afin de préchauffer l'eau froide d'alimentation des machines à partir des calories contenues dans les eaux usées de lavage.

Ce système est aujourd'hui à l'arrêt complet. Les causes précises de ce dysfonctionnement seront à analysées dans le cadre du diagnostic approfondi à réaliser à la suite de la visite obligatoire sur site.

8. PERIMETRE TECHNIQUE

Le présent MGP porte sur l'ensemble des installations techniques et énergétiques du bâtiment, couvrant l'ensemble des zones, y compris les zones de production (zone sale et zone propre).

Il distingue :

- Les systèmes techniques du bâtiment, inclus dans le périmètre du marché ;
- Les équipements de process industriel, exclus du périmètre.

Le périmètre inclut les systèmes influençant les consommations énergétiques et les conditions d'ambiance intérieure, notamment :

- Chauffage ;
- Ventilation et traitement d'air ;
- Climatisation / rafraîchissement ;
- Régulation, GTB et comptage ;
- Enveloppe du bâtiment.
- Récupération de chaleur sur eaux de lavage.

Sont exclus du périmètre du MGP et demeurent sous la responsabilité exclusive du Maître d'Ouvrage l'ensemble des équipements directement liés au traitement industriel du linge (lavage, séchage, finition, tri, etc.).

Les consommations et performances propres à ces équipements ne sont pas incluses dans le périmètre de performance énergétique.

9. PERIMETRE DE LA MAINTENANCE

Le Pouvoir Adjudicateur souhaite mettre en œuvre une stratégie en matière de maintenance, d'exploitation, de performance énergétique et environnementale, et de gestion des risques sanitaires, afin d'avoir un suivi rigoureux de son patrimoine et des équipements correspondant au niveau d'exigence de son activité dont les enjeux humains sont critiques.

Le périmètre du contrat comprend :

- Installations de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire,
- Installation de production et distribution de froid centralisé,
- Centrales de traitement d'air et distribution aéraulique,
- Terminaux de chauffage et de traitement d'air,
- Extraction d'air, VMC,
- Les dispositifs de récupération d'énergie et de valorisation de chaleur fatale,
- GTB et comptage,
- Electricité haute tension et onduleurs
- Installations de relevage,
- Mesures & Vérifications,
- Gestion Administrative & Contrôles,
- Toiture terrasse.

Ce périmètre pourra évoluer en cours de dialogue.

Les principales attentes sont :

- Atteindre et maintenir des exigences et objectifs de Performance et de confort correspondants aux niveaux de service et conditions d'usage des bâtiments.
- Atteindre et maintenir des exigences et objectifs de Performance liées à la réalisation des gammes de maintenance prévisionnelles et systématiques.
- S'engager à une continuité de service via des actions préventives et correctives avec des délais d'interventions adaptés à la criticité des locaux.
- Assurer la disponibilité, la fonctionnalité et la fiabilité des ouvrages.
- Garantir la durabilité et la pérennité des performances de fonctionnement des ouvrages.
- Maintenir les installations en conformité avec les règlements de sécurité, les règles de l'art, la réglementation et la législation applicable.
- Assurer la traçabilité de la vie des équipements et des prestations.
- Mettre en place un pilotage énergétique permettant le suivi, l'analyse et l'optimisation continue des consommations et des performances du site.

10. PERIMETRE DES ACTIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Au travers du Marché, le CHU Amiens Picardie souhaite réaliser des Actions d'Amélioration de la Performance sur le bâtiment du GCS UTIL. Ces travaux pourront porter notamment sur :

- Chauffage, Ventilation, Climatisation (CVC),
- ECS,
- Comptage et GTB,
- Sensibilisation,
- ENR le cas échéant.
- Récupération et valorisation de chaleur fatale ;
- Enveloppe du bâtiment

Le programme de travaux sera établi à partir des documents transmis dans le cadre du DCE (états des lieux, inventaires, plans, études disponibles) ainsi que des visites réalisées durant la phase offre.

Les solutions proposées devront privilégier en priorité l'optimisation de l'exploitation, du pilotage et de la régulation des installations avant le recours à des investissements lourds.

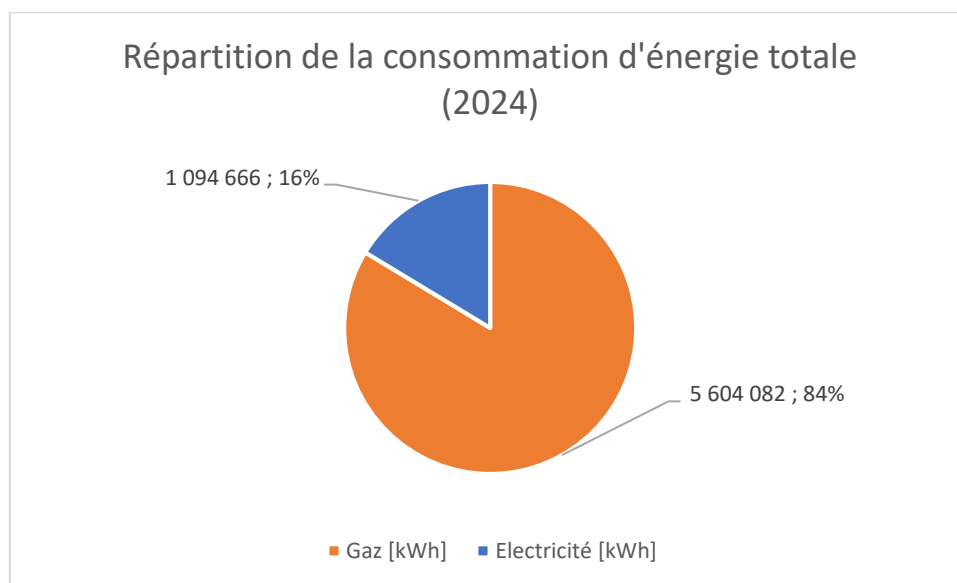
Les actions engagées intégreront également la remise en état, la mise à niveau et le remplacement des installations existantes hors service, notamment au niveau des zones de process, afin de garantir l'atteinte des objectifs de performance, ainsi que d'assurer une régulation efficace des températures permettant de garantir le confort des occupants.

Une quantité importante de chaleur fatale est dégagée par le process de traitement du linge. Cela constitue un gisement important où une réflexion particulière devra être menée sur la récupération de cette chaleur fatale ainsi que la mise en œuvre de systèmes compatibles avec l'activité de process et l'innovation technique.

L'engagement des candidats et les actions devront s'inscrire dans le cadre de développement en accord avec le CHU Amiens Picardie et aideront à réinstaurer des conditions de travail optimales pour le personnel tout en visant une haute performance énergétique. Il est attendu des candidats qu'ils soient force de proposition sur un programme de travaux innovant et aligné avec les investissements prévus par le CHU Amiens Picardie sur la durée du marché.

11. ENGAGEMENTS DE PERFORMANCE

La répartition des consommations globale d'énergie finale pour le bâtiment du GCS UTIL est la suivante (pour l'année 2024) :



Une grande partie des équipements CVC n'étant pas fonctionnels, l'engagement ne se fera pas par rapport à une situation de référence antérieure mais sur une **consommation énergétique globale après travaux**.

Les engagements de performance énergétique porteront à la fois sur l'**énergie de chauffage (gaz)** et l'**énergie électrique** et porteront la globalité du bâtiment identifié.