



Annexe 19 - INFORMATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCESSION

Cette annexe a pour objet de porter à la connaissance des candidats les principales informations techniques, financières et patrimoniales utiles à la préparation de leur offre.

I. NOTE D'INFORMATION RELATIVE À LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE L'ÉTABLISSEMENT

1. Situation administrative actuelle de l'établissement

L'établissement fait historiquement l'objet d'un agrément délivré en 2015 autorisant une capacité d'accueil de 60 berceaux.

Toutefois, cet agrément n'a pas fait l'objet d'une actualisation depuis sa délivrance initiale.

Par ailleurs, dans le cadre du fonctionnement actuel de la structure, la capacité d'accueil effectivement exploitée est de 51 depuis le mois de septembre 2025. Cette capacité est actuellement reprise dans le règlement de fonctionnement en vigueur.

Dans ce contexte, le Centre Hospitalier a engagé une démarche de régularisation administrative auprès des autorités compétentes.

2. Situation cible au démarrage de la concession

Le Centre Hospitalier informe les candidats que la capacité cible d'exploitation de la structure au titre du futur contrat de concession est fixée à 60 berceaux à compter du 1er janvier 2027, date prévisionnelle de prise d'effet du contrat.

À cette fin, le Centre Hospitalier sollicitera, préalablement à l'entrée en vigueur du contrat, l'autorisation administrative permettant le fonctionnement de l'établissement à hauteur de 60 berceaux.

Les candidats sont expressément informés que le futur concessionnaire aura vocation à exploiter la structure sur la base d'une capacité de 60 berceaux dès la prise d'effet du contrat.

Les 60 berceaux seront répartis à concurrence de 51 berceaux au bénéfice des personnels du centre hospitalier et à concurrence de 9 berceaux réservés à la commercialisation dans les conditions prévues au contrat.

3. Conséquences sur l'élaboration des offres

Les candidats devront impérativement établir leur offre, et notamment :

- Leur compte d'exploitation prévisionnel ;
- Leurs hypothèses de fréquentation ;
- Leur organisation du service ;

- Leurs moyens humains ;
- Leur projet de fonctionnement ;
- Ainsi que l'ensemble de leurs engagements techniques et financiers,

Sur l'hypothèse d'une exploitation de l'établissement à hauteur de 60 berceaux à compter du 1er janvier 2027.

Aucune variante, réserve, hypothèse alternative ou construction financière fondée sur une capacité de 51 berceaux ne sera admise.

Les candidats sont réputés avoir pris en compte l'ensemble des éléments figurant dans la présente note pour l'établissement de leur offre.

Les candidats sont informés que certains documents administratifs joints au dossier peuvent mentionner, à titre transitoire, une capacité d'exploitation de 51 berceaux.

II. DONNÉES TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

Les données ci-après, relevant exclusivement du présent titre II, sont communiquées à titre indicatif et n'ont pas de valeur contractuelle.

Il appartient aux candidats d'en vérifier la cohérence et d'en apprécier la portée dans le cadre de l'élaboration de leur offre.

Ils ne sauraient se prévaloir d'éventuelles imprécisions ou omissions pour remettre en cause les conditions économiques de leur offre, sauf stipulation contraire expresse du contrat.

4. Subventions CAF

Les travaux de mise en conformité relatifs aux points lumineux et aux oculi des portes de communication intérieures seront pris en charge par le Centre Hospitalier de Libourne et feront l'objet d'une demande de financement auprès de la CAF dans le cadre du FME.

5. Dépenses de fluides (année de référence : 2025)

À titre purement informatif, les montants des dépenses relatives aux fluides enregistrées sur la dernière année pleine sont les suivants :

Nature de la dépense	Montant annuel TTC (2025)
Électricité :	11 066, 00 €
Gaz de ville :	15 195,00 €
Eau potable :	2 944,00 €
Ligne téléphonique orange indépendante	457,00 €

Ces montants sont donnés à titre purement indicatif et correspondent aux données communiquées pour l'année 2025. Ils sont susceptibles d'évoluer en fonction des conditions d'exploitation, des tarifs applicables et des consommations réelles constatées.

Selon les modalités techniques et d'exploitation retenues, ces dépenses pourront être directement supportées par le concessionnaire ou faire l'objet d'une refacturation par le Centre Hospitalier.

Équipements techniques principaux :

Chauffage : Central au gaz de ville par chaufferie autonome avec production d'eau chaude sanitaire couplée avec la chaudière

Climatisation : oui (local informatique, local déchets, salle évolution petit/moyen/grands)

Ventilation : Double flux avec rafraîchissement

Panneaux photovoltaïques : sans objet.

6. Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM)

La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) reste à la charge du Centre Hospitalier.

7. Opérations de maintenance et d'entretien à la charge du Centre Hospitalier

Le tableau ci-dessous a pour objet d'identifier certaines opérations prises en charge (directement ou indirectement) par le Centre Hospitalier. Il ne présente pas un caractère exhaustif.

Catégorie d'intervention	Description de l'opération	Périodicité	Coût	Observations / précisions
Télécommunication	SWA + maintenance Orange	Annuelle	250,00 €TTC/an	
Chauffage / production thermique / ventilation / climatisation	Contrat de maintenance ENGIE	Annuelle	4800,00 € TTC/an	Estimatif DPGF
Sécurité incendie	Maintenance SSI-CHUBB	Annuelle	3140,00 € TTC/an	
Sécurité incendie	Maintenance des extincteurs	Annuelle	72€ TTC/an	Vérification annuelle des extincteurs
Contrôles réglementaires	Contrôles chaufferie, installations électriques, SSI, et aire de jeux	Annuelle	236€ TTC/an	
Qualité de l'air	Contrôle de la qualité de l'air	Annuelle	1440,00€ TTC/an	Contrôle obligatoire pour établissement recevant du jeune public
Contrôle d'accès	Contrat relatif au système de contrôle d'accès	Annuelle	160,00 € TTC/an	Système mutualisé avec le

Catégorie d'intervention	Description de l'opération	Périodicité	Coût	Observations / précisions
Télécommunication	SWA + maintenance Orange	Annuelle	250,00 €TTC/an	
Équipements de buanderie	Contrat machine à laver / sèche-linge	Annuelle	417,00 TTC/an	

Les opérations mentionnées ci-dessus sont actuellement prises en charge, directement ou indirectement, par le Centre Hospitalier dans le cadre des contrats et organisations existants.

Leur coût est communiqué à titre indicatif afin de permettre aux candidats d'apprécier les charges susceptibles d'être supportées ou refacturées au concessionnaire dans le cadre de l'exploitation du service.

Les autres opérations de maintenance courante, d'entretien et de renouvellement relèvent du concessionnaire dans les conditions définies par le contrat de concession.

En cas de contradiction, les stipulations du contrat prévalent.

8. Relations avec la PMI

Date du dernier contrôle de la PMI : visite le 02 février 2026

À l'occasion de ce contrôle, la PMI a indiqué que restaient à finaliser des travaux de mise en conformité relatifs aux points lumineux et aux oculus des portes de communication intérieures.

Les travaux correspondants seront pris en charge par le Centre Hospitalier de Libourne.

9. Gestion des accès, badges et clés

▪ Contrôle d'accès

Le système de contrôle d'accès de la crèche est intégré au dispositif général du Centre Hospitalier de Libourne.

Dans ce cadre :

- Le Centre Hospitalier procèdera au paramétrage d'un nombre de badges correspondant aux effectifs affectés par le concessionnaire ;
- Un contrat de maintenance relatif au système est actuellement en place et couvre une assistance de type hotline ;
- Les interventions, dépannages ou remplacements rendus nécessaires du fait de l'exploitation de l'établissement, d'une mauvaise utilisation, d'une dégradation ou d'un besoin spécifique du concessionnaire restent à la charge de ce dernier ;
- Le concessionnaire assurera la traçabilité des badges attribués à ses personnels ;
- Toute perte, détérioration ou non-restitution pourra faire l'objet d'une refacturation selon les modalités définies par le Centre Hospitalier.

▪ Clés

La crèche dispose d'un organigramme de clés spécifique intégré à l'organisation sécuritaire du Centre Hospitalier.

À ce titre :

- Les clés nécessaires à l'exploitation seront remises au concessionnaire lors de la prise d'effet du contrat ;
- Le concessionnaire assurera le suivi et la traçabilité des clés mises à sa disposition ;
- Toute perte ou non-restitution pourra donner lieu à refacturation ;
- Le concessionnaire ne pourra procéder directement à aucune reproduction de clé ni à aucune commande de cylindre ;
- Seules les personnes habilitées par le Centre Hospitalier sont autorisées à effectuer des reproductions ou modifications du système.

10. Sécurité incendie

Le Centre Hospitalier devra être associé aux démarches relatives à la sécurité incendie du site.

À ce titre, il sera informé de la tenue des commissions de sécurité et devra être destinataire d'une information au moins quinze (15) jours avant la date prévisionnelle de passage de la commission.

Le Centre Hospitalier participera aux visites et échanges organisés dans ce cadre.

11. Observations complémentaires

Le bâtiment propriété du Centre Hospitalier de Libourne est cadastré à la section : BL 0293 pour une contenance de 2739m².

Les diagnostics techniques (amiante, sécurité, accessibilité, etc.) sont disponibles sur demande : Non (Le bâtiment ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2013, aucun diagnostic amiante n'a été réalisé à ce stade.)