

MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Maître de l'ouvrage :

Université de TOURS

60, rue du Plat d'Etain – BP 12050 – 37020 TOURS Cedex 1

Objet :

**MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LE SUIVI ET LE RENOUVELLEMENT
DES MARCHES D'EXPLOITATION-MAINTENANCES DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE,
VENTILATION, CLIMATISATION ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE DE L'UNIVERSITE
DE TOURS ET PRESTATIONS ANNEXES**

SOMMAIRE

1. CONTEXTE.....	2
2. MISSIONS.....	4
2.1 Assistance pour le suivi des marchés d'exploitation des installations de chauffage, eau chaude sanitaire, traitement d'air, ventilation et climatisation	4
2.2 Renouvellement du marché d'exploitation-maintenance des installations CVC	7
Phase 1 : Etudes préalables.....	7
Phase 2 : Préparation du nouveau contrat	8
Phase 3 : Consultation et contractualisation	8
Phase 4 : Mise en oeuvre du nouveau contrat.....	9
2.3 Prestations annexes.....	9
3. ORGANISATION ET CONTENU DES MISSIONS	10
3.1 Assistance pour le suivi et le renouvellement des marchés d'exploitation des installations de chauffage, eau chaude sanitaire, traitement d'air, ventilation et climatisation.....	10
3.2 Prestations annexes.....	11
4. MAITRISE D'OUVRAGE ET PERSONNES ASSOCIEES AUX MISSIONS	12
5. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION	12
ANNEXES	13

1. CONTEXTE

L'université de Tours est un établissement public d'enseignement supérieur et de recherche pluridisciplinaire comprenant :

- 8 unités de formation et de recherche (UFR) :
 - Arts et Sciences Humaines,
 - Lettres et Langues,
 - Centre d'Etudes Supérieures de la Renaissance (CESR),
 - Droit Economie et Sciences Sociales (DESS),
 - Médecine,
 - Odontologie,
 - Sciences et Techniques,
 - Sciences Pharmaceutiques,
- 2 instituts universitaires de technologie (IUT), à Tours et Blois,
- 1 École de management (IAE Tours Val de Loire),
- 1 École d'Ingénieurs, l'École polytechnique universitaire (EPU).

En 2026, l'université de Tours est le lieu de formation, de travail et de vie de près de 26 119 étudiants et de 2692 personnels.

Composé de sept pôles immobiliers géographiques regroupant 34 sites, soit 91 bâtiments sur un total de 188 000 m²SDP) et 54 hectares de foncier, le patrimoine immobilier de l'Université de Tours est implanté au cœur des villes de Tours et de Blois.

A noter que le périmètre de la mission concerne uniquement les sites de l'Université de Tours inclus dans les 3 lots du contrat d'exploitation des installations de chauffage, eau chaude sanitaire, traitement d'air, ventilation et climatisation pour la période 2020-2028 :

- Lot 1 - Pôles immobiliers Grandmont, Jean Luthier et Portalis : le prestataire de ce marché d'exploitation étant la société **Dalkia**,
- Lot 2 – Pôles immobiliers Plat d'Etain, Tanneurs et Tonnellé : le prestataire de ce marché d'exploitation étant la société **ENGIE Solutions**,
- Lot 3 – Pôle immobilier Blois : le prestataire de ce marché d'exploitation étant la société **ENGIE Solutions**.

En annexe du présent CCTP :

L'annexe 1 « Présentation du patrimoine 2025 » concerne l'ensemble du patrimoine de l'Université de Tours ;

L'annexe 2 « périmètre CVC patrimoine » présente les principaux sites des 3 lots du contrat d'exploitation ;

L'annexe 3 « CCAP_Exploitation » : le CCAP du marché de maintenance des installations CVC ;

L'annexe 4 « CCTP_Exploitation » : le CCTP du marché de maintenance des installations CVC ;

Les annexes 5 : ensemble de la ressource documentaire décrivant les installations techniques CVC, les principaux consommables et le conditionnement d'air des locaux spécifiques.

L'objet du présent marché d'AMO concerne :

- Le suivi des marchés actuels d'exploitation maintenance des installations CVC, effectifs jusqu'au 30/06/2028 ;
- Le renouvellement de ces marchés avec une notification aux futurs titulaires avant le 01/05/2028 ;
- Le suivi des futurs marchés d'exploitation-maintenance CVC jusqu'au 30/06/2030.

2. MISSIONS

2.1 Assistance pour le suivi des marchés d'exploitation des installations de chauffage, eau chaude sanitaire, traitement d'air, ventilation et climatisation

Assistance pour la négociation et la rédaction d'avenants :

- Le TITULAIRE échangera avec les entreprises afin d'obtenir les propositions techniques et financières et les examinera ;
- Le TITULAIRE établira tous les avenants nécessaires dans le cadre du contrat d'exploitation (rédaction de l'avenant, présentation à la commission des marchés...).

Nota : En moyenne il y a un avenant par lot et par an. Ces avenants peuvent concerner de la mise à jour d'équipement(s) à la suite de travaux d'adaptation jusqu'à l'intégration complète de nouveaux bâtiments.

Validation des devis P3 / P5 et suivi du solde P3 :

- Le TITULAIRE validera techniquement et financièrement les devis P3 transmis par les exploitants et le cas échéant négocier ces devis P3/P5 sous 5 jours après réception des devis. En cas d'urgence, les devis devront être validés sous 48 heures à la suite de l'envoi des devis de la part de l'exploitant ;
- Les devis P3 seront validés par mail aux exploitants, les devis P5 seront validés par mail à l'Université de Tours ;
- Le TITULAIRE assurera le suivi du solde P3 pour chaque lot à chaque exercice.

Nota : En moyenne le volume de devis P3 à traiter est d'environ 120 / an pour l'ensemble du patrimoine de l'université. La validation des devis P3 est exigée dans le marché d'exploitation CVC en présence d'un montant > 1000 € HT (seuil à 500 € HT pour les deux sites de Blois).

Suivi des analyses & contrôles :

Le TITULAIRE vérifiera l'ensemble des analyses et contrôles réglementaires prévus contractuellement à la charge des exploitants sur les installations CVC, il prévoira notamment :

- La vérification des dates de contrôle et périodicité,
- La vérification des résultats, la conformité par rapport aux attendus ainsi que les actions correctrices à mener de la part de l'exploitant,
- La mise en place d'un tableau de bord de synthèse de ces analyses et contrôles [site par site, matériel par matériel] mis à disposition de l'Université de Tours.

Rapport / bilan annuel :

- Le TITULAIRE s'assurera que les bilans annuels établis par les exploitants soient exhaustifs et conformes aux prescriptions décrites dans leurs CCTP. Le cas échéant, le titulaire pourra apporter des éléments contradictoires.

Réunion trimestrielle par lot du marché d'exploitation-maintenance CVC :

- Le TITULAIRE participera pour chaque lot, à un minimum de 4 réunions chaque année :
 - Réunion de présentation du bilan annuel des exploitants (septembre-octobre) ;
 - Réunion de suivi - Début de saison de chauffe (novembre-décembre) ;
 - Réunion de restitution des visites techniques réalisées par le titulaire (janvier-février) ;
 - Réunion de suivi - Fin de saison de chauffe (avril-mai).

Lors des réunions de suivi, l'AMO traitera l'état d'avancement des analyses et contrôles, la performance énergétique, le solde P3 ainsi que les éventuels points techniques ou administratifs (avenants etc.).

Visites techniques :

- Une fois par an, durant la saison de chauffe, le TITULAIRE effectuera la visite de l'ensemble des installations CVC de l'Université de Tours. Le compte-rendu des visites sera transmis à l'Université de Tours dans un délai d'un mois après la réalisation des visites. Ce compte-rendu portera sur le respect des clauses contractuelles, la qualité de la maintenance, le bon fonctionnement des installations, les non-conformités des locaux, des scénarios d'amélioration des installations. Il devra faire apparaître à minima par site [liste non exhaustive] :
 - Eléments administratifs du site [adresse du site, type de d'émetteurs, type de distribution, etc...] ;
 - Plan synoptique de l'installation ;
 - Traçabilité de la maintenance [vérification des livrets de chaufferies, périodicité des passages, contrôle de combustion, analyses physico-chimiques, analyses légionnelles, etc...] ;
 - Description des installations & état de vétusté des installations [relevé exhaustif des matériels, marques, puissances, état...] et de leur fonctionnement [cascade chaudière, températures etc...] ;
 - Photographies des installations ;

- Relevés des températures & courbe de chauffe ;
- Actions à prévoir au titre du P2 et du P3 par l'exploitant avec le niveau de criticité ;
- Mesure du Ph, Th, Fer ;
- Analyse ;
- Réparations à envisager par l'Université de Tours (travaux hors contrat) ;
- Voie d'amélioration avec plan pluriannuel de travaux & coûts associés.

Assistance dans l'application des pénalités et mises en demeure :

En cas de défaut ou de dérive constaté dans le cadre des marchés d'exploitations, le TITULAIRE devra accompagner l'Université de Tours dans l'application des pénalités prévues au CCAP du contrat d'exploitation, ou le cas échéant la rédaction de courrier de mises en demeure.

Mise à jour des annexes techniques

Au fil des différentes missions (validation devis P3/P5, avenants, visite technique etc.), le titulaire devra mettre à jour - et/ou compléter les éléments fournis par les exploitants - les annexes techniques du CCTP des marchés d'exploitation maintenance des installations CVC, notamment :

- « Annexe II A Descriptif technique »,
- « Annexe II B Descriptif technique Liste »,
- « Annexe III Conditions Spécifiques »,
- « Annexe IV Détail des consommables ».

Le TITULAIRE devra transmettre l'ensemble de ces annexes mise à jour au moins une fois par an, en format exploitable (word, excel, dwg...).

Suivi de la performance énergétique et de l'intéressement

Sur la base des données transmises par les exploitants et/ou l'Université de Tours, le TITULAIRE assurera un suivi de la consommation [de gaz naturel et/ou chaleur le cas échéant] par chaufferie et par sous station primaire raccordée à un RCU.

Le TITULAIRE devra également participer à la validation de l'intéressement : vérification des NB/NC/N'B et neutralisation de l'ECS.

Il sera également force de proposition pour la potentielle actualisation annuelle des NB.

2.2 Renouvellement du marché d'exploitation-maintenance des installations CVC

Préambule sur le futur marché :

En l'état actuel de la réflexion stratégique de l'Université de Tours, il est envisagé comme clause principale du futur contrat d'exploitation maintenance CVC :

- **PFI** - Marché Prestation et Forfait **avec intéressement** : l'Université de Tours aura à sa charge la fourniture d'énergie via les réseaux de chaleur urbain et un marché pour la fourniture de gaz naturel ;
- **P3** : Un **P3** garantie totale sur *a minima* le même périmètre technique (cf annexe 4 et Annexe 5 les descriptifs « II A ») que le contrat en cours, incluant une clause de **transparence**. Suivant les études réalisées par le TITULAIRE, un **P3 « Renouvellement » / « Programmé »** pourra être mis en place pour certaines installations techniques vétustes (état ou performance) comme des chaudières, PAC, CTA, automates etc. ;
- Un marché de type Accord-cadre incluant un **BPU** pour cadrer les prestations de travaux hors P3 pour la **plomberie et CVC**.

Phase 1 : Etudes préalables

- 1) **Réunion de lancement (COPIL)** : définition de la méthode, des étapes clés, du planning et des différents acteurs.
- 2) **Etat des lieux des installations** : visite technique des installations, l'université fournira au préalable un listing (non exhaustif) des équipements techniques CVC ainsi que leur localisation.
- 3) **Analyse & prescription pour l'amélioration** : analyse et prescription de l'AMO pour la mise à niveau des installations (sécurité, réglementaire...)
- 4) **Etat des lieux des consommations** : l'université fournira les consommations de chaleur par chaufferie/sous station pour les 3 dernières années ainsi que des données issues du comptage communicant par bâtiment. Ces données permettront à l'AMO de définir les futures cibles de consommation.
- 5) **Bilan & clôture du contrat précédent** : l'AMO réalisera un bilan financier du contrat et s'assurera que les engagements du prestataire prévus dans le contrat ont bien été réalisés, notamment vis-à-vis du solde P3.
- 6) **Définition des objectifs du nouveau contrat** : l'AMO devra être force de proposition afin de définir les caractéristiques du futur contrat, en présentant de manière argumentées les différentes formes d'exploitation possible et en définissant l'ensemble des arbitrages complémentaires à effectuer pour une parfaite maîtrise du futur contrat. L'AMO évaluera le montant par poste en vue de la consultation.

L'AMO doit prévoir à minima 1 réunion avec chaque responsable technique de pôle immobilier (6 au total), afin de réaliser un retour d'expérience du marché précédent et le cas échéant de l'intégrer dans la définition des objectifs du nouveau contrat.

- 7) **Sourçage** : l'AMO devra réaliser un sourcing en amont de la consultation, dans le respect de l'article R2111-1 du code de la commande publique.
- 8) **Restitution de l'état des lieux (COPIL)** : les différents points de l'étude préalable seront présentés au maître d'ouvrage avec un support (présentation des points technique, réglementaire, juridique, financier etc.)

Phase 2 : Préparation du nouveau contrat

- 1) **Rédaction des pièces techniques** : l'AMO rédigera les bordereaux de prix [y compris le BPU pour le marché accord cadre travaux CVC plomberie], le CCTP ainsi que les annexes et les limites de prestations du futur exploitant. Une attention particulière sera portée pour permettre une analyse claire des différentes offres à comparer. L'AMO pourra travailler conjointement avec l'université afin de construire un CCTP et des annexes permettant aux entreprises une compréhension efficace du DCE.
- 2) **Rédaction des pièces administratives** : l'AMO proposera les critères de sélection du règlement de consultation pour l'analyse des offres et il précisera toutes les clauses administratives spécifiques à ce contrat.

A ce titre l'AMO devra prévoir *a minima* 2 réunions avec le service de la commande publique de l'Université de Tours.

- 3) **Réunion présentation du DCE (COPIL)** : organisation d'une réunion de restitution du DCE au maître d'ouvrage, et modifications éventuelles à la demande de la maîtrise d'ouvrage.

Phase 3 : Consultation et contractualisation

- 1) **Participation aux visites avec les candidats** : Il est essentiel de prévoir la visite des installations pour les futurs soumissionnaires. L'AMO organisera ces visites conjointement avec l'université, et sera présent physiquement à ces visites.
- 2) **Réponses aux questions des candidats** : l'AMO répondra aux éventuelles questions des entreprises et fournira si besoin des éléments complémentaires à destination de tous les soumissionnaires.
- 3) **Analyse des offres** : l'AMO analysera les offres suivants les critères de sélection définis dans le règlement de consultation et il rédigera le rapport d'analyse des offres. L'AMO établira les demandes complémentaires en cas de nécessité de précision.
- 4) **Présentation du rapport d'analyse des offres** : présence de l'AMO lors de la présentation du rapport d'analyse des offres.
- 5) **Participation à la commission d'appel d'offre** : participation de l'AMO à la commission d'appel d'offre.
- 6) **Mise au point éventuelle des marchés**

- 7) **Accompagnement pour toute réclamation** résultant des procédures de passation.

Phase 4 : Mise en œuvre du nouveau contrat

- 1) **Plan de sortie avec l'ancien exploitant – établissement des PV :** l'AMO collectera auprès de l'université et de l'exploitant l'ensemble des éléments nécessaires à une passation réussie entre les prestataires.
- 2) **La gestion de la prise en charge des installations par le nouvel exploitant :** l'AMO assurera la bonne organisation préalable de l'exploitant entrant.

2.3 Prestations annexes

La maîtrise d'ouvrage se réserve la possibilité de confier au TITULAIRE des missions d'assistance ponctuelle complémentaires. Le contenu de ces missions sera diversifié au gré des besoins de la MOA, par exemple : des audits énergétiques, des simulations thermiques-dynamiques, des études de faisabilité, une assistance pour le renouvellement de contrat de fourniture d'énergie (gaz naturel, P1...) etc.

3. ORGANISATION ET CONTENU DES MISSIONS

3.1 Assistance pour le suivi et le renouvellement des marchés d'exploitation des installations de chauffage, eau chaude sanitaire, traitement d'air, ventilation et climatisation

Lancement de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

A la notification du présent marché, le TITULAIRE disposera de 15 jours ouvrés afin de prendre connaissance des marchés d'exploitations maintenances des installations CVC. A l'issu de ce délai, une réunion de lancement aura lieu avec la maîtrise d'ouvrage afin de présenter les différents interlocuteurs et la méthodologie que déploiera le TITULAIRE.

Délai de réponse dans le cadre du suivi d'exploitation :

Pour toute demande de la part de l'Université de Tours à la suite d'un problème technique, le TITULAIRE devra être disponible et assurer son devoir de conseil **sous 4 heures entre 8h et 17h par téléphone ou courriel jours ouvrés**.

Délai d'intervention dans le cadre du suivi d'exploitation :

Pour toute demande urgente de la part de l'Université de Tours à la suite d'un problème technique, le TITULAIRE devra être disponible pour se rendre **sur site sous 24 heures entre 8h et 17h**.

Communication :

Le TITULAIRE mettra à disposition de l'Université de Tours une plateforme d'échange et de reporting permettant d'accéder à minima aux éléments suivants :

- Le suivi énergétique ;
- Le suivi des analyses & contrôles ;
- L'ensemble des documents demandés dans les missions notamment en lien avec les visites techniques ;

Contenu des réunions et visites techniques :

En complément des missions détaillées précédemment, l'AMO transmettra au maître d'ouvrage un compte rendu de chaque réunion/visite rappelant les objectifs, les sujets abordés, les actions et rendus attendus, les dates.

La trame de ce rapport est la suivante :

- Liste des personnes associées avec les contacts.
- Ordre du jour et objectifs de ladite réunion.
- Contenus des échanges.
- Actions à mener.
- Synthèse.

Mise à disposition des fichiers d'exploitation :

Le TITULAIRE mettra à disposition de l'Université de Tours les données et résultats de suivi d'exploitation tout au long du marché par l'intermédiaire d'une plateforme numérique dédiée avec gestion de droit d'utilisateur. Les données devront être exportable en format xls, csv, word le cas échéant. Les exports pourront être réalisés par site. Le TITULAIRE s'assurera de transmettre l'ensemble de ces fichiers au Maître d'Ouvrage avant la fin du présent marché d'AMO, les données devront rester disponible jusqu'à un an après la fin du présent marché.

Recueil des données :

Le recueil se fera sur la base des éléments fournis par le MOA. Dans le cadre d'informations complémentaires dont la ressource ne serait pas détenue par l'Université de Tours, le TITULAIRE devra prendre contact auprès des exploitants ou services externes à l'université de Tours, ceci afin de répondre aux objectifs de ladite mission.

3.2 Prestations annexes

Pour les prestations annexes, à la suite d'une demande spécifique par courriel de la MOA, le titulaire disposera de 15 jours ouvrés afin de fournir un devis détaillé avec application du prix unitaire prévu au bordereau des prix. Ce devis pourra faire l'objet d'une négociation entre le titulaire et l'acheteur (sur le nombre de jours).

4. MAITRISE D'OUVRAGE ET PERSONNES ASSOCIEES AUX MISSIONS

Dans le cadre de la présente mission, l'université de Tours, Maître d'Ouvrage (MOA), désignera une équipe de projet. A ce titre, les coordonnées des acteurs seront transmises au titulaire au démarrage de sa mission.

La Direction des Affaires Juridiques et du Patrimoine (DAJP) et plus précisément le Service Technique de l'Immobilier (STI) seront pilotes de ce dossier, représenté par l'ingénieur en énergie.

Le titulaire sera amené à échanger notamment, avec le Service de la Commande Publique (SCoP) ; Service des affaires juridiques, institutionnelles et de protection des droits ; la Direction des Systèmes de l'Information (DSI). En fonction des données d'entrées nécessaires, le titulaire sera amené à consulter les Services/ Directions utiles à la bonne conduite des missions.

Pour la mission de renouvellement des marchés d'exploitations-maintenances CVC, un comité de pilotage sera constitué et intégrera notamment :

- Le vice-président en charge des moyens ;
- Le vice-président en charge de la transition écologique ;
- Le Directeur Général des Services ;
- Le Directeur des Affaires Financières ;
- Le Directeur des Systèmes d'Informations ;
- Le Directeur des Affaires Juridiques et du Patrimoine ;
- Le Responsable du Service de la Commande publique ;
- Le Responsable du Service Technique de l'Immobilier ;
- Les 6 Responsables Techniques des pôles immobiliers ;
- L'ingénieur en énergie.

(Ou leurs représentants respectifs).

5. MODALITÉ D'EXÉCUTION DE LA MISSION

Délais de réalisation de la mission

Le titulaire désignera un chef de projet qui sera l'interlocuteur privilégié du MOA et se chargera de coordonner l'ensemble des missions.

Les attendus des missions imposeront un certain nombre de réunions et de visites sur les sites, charge au titulaire d'intégrer dans son offre autant de visites que nécessaire.

Les réunions se dérouleront préférentiellement en présentiel sur les sites de l'Université de Tours. Toutefois, le titulaire devra également être en mesure

de participer et de mener des réunions en visioconférence (utilisation de Microsoft TEAMS à l'Université).

Le TITULAIRE devra mettre en œuvre les moyens humains nécessaire afin que le futur contrat d'exploitation maintenance des installations CVC **soit notifié 2 mois avant le 01/07/2028.**

Discrétion

Le Titulaire s'engage à ne pas divulguer, ni à utiliser pour d'autres fins que la réalisation du présent marché les informations qu'il est amené à connaître directement ou indirectement du fait de l'exécution des prestations.

De même, le Titulaire s'engage pour lui ou toute personne agissant pour son compte à tenir confidentielle toute autre communication de renseignement, document, objet quelconque, que celle expressément prévue au présent marché, et à ne faire, dans les mêmes conditions, aucune communication sur les missions qui lui sont confiées.

L'administration pourra résilier de plein droit le marché sans indemnité en cas de manquement du Titulaire ou de l'un de ses co-traitants et/ou sous-traitants à l'obligation de discrétion.

ANNEXES

Annexe 1 : Présentation du patrimoine bâti et foncier de l'université de Tours

Annexe 2 : Périmètre des installations dans les marchés d'exploitation-maintenance CVC

Annexe 3 : CCAP du marché chauffage ventilation climatisation (CVC)

Annexe 4 : CCTP du marché chauffage ventilation climatisation (CVC)

Annexe 5 : Ensemble des annexes techniques à maintenir à jour