RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Crous Aix-Marseille Avignon

Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'audit des installations de CVC-PLB, le montage et le suivi d'exécution du marché d'exploitation du CROUS d'Aix-Marseille Avignon

C.C.T.P.

Cahier des Charges Techniques Particulières

Novembre 2026

SOMMAIRE

1. Objet 3
2. Description des prestations des missions 3
3. Détail des prestations M1 4
Audit des installations et des matériels et proposition d'amélioration (non reconductible) 4
Assistance à la mise en place du contrat d'exploitation (non reconductible) 4
Suivi de l'exécution du contrat d'exploitation P2 de type PF (reconductible) 4
4. Détail des prestations M2 5
5. Détail des prestations M3 ..... **Erreur ! Signet non défini.**
6. Détail des prestations M4 ..... **Erreur ! Signet non défini.**
7. Moyens humains et qualification 6
8. Déroulement des visites 6
9. Compte-rendu d'intervention 6
10. Durée et prise d'effet 7
11. Planning 8
12. Assistance à la facturation 8
13. Annexes 9

1. OBJET

Le présent marché a pour objet la Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'audit des installations de CVC-PLB, le montage et le suivi d'exécution du marché d'exploitation du CROUS d'Aix-Marseille Avignon.

Elles portent sur les sites et les bâtiments d'hébergement, de restauration, culturels et administratifs du CROUS d'Aix-Marseille Avignon qui figurent ci-dessous.
Les sites sont répartis à Aix-en-Provence, Marseille et Avignon

Liste et adresse en annexe 1

2. DESCRIPTION DES PRESTATIONS DES MISSIONS

Les prestations sont composées de quatre missions :

- Mission M1 : Suivi d'exploitation des installations de plomberie (eau froide et eau chaude y compris solaire), de chauffage, de ventilation y compris les hottes de restauration, et de climatisation

- Mission M2 : assistance au CROUS hors mission M1 en lien avec
    - Les installations de plomberie (eau froide et eau chaude y compris solaire), de chauffage, de ventilation y compris les hottes de restauration, et de climatisation
    - Les économies énergétiques, la valorisation des CEE et DPE

Mission M1 : Cette partie du marché est globale et forfaitaire
Mission M2 : Cette partie de la mission est à bon de commande

Les installations d'eau froide concernées sont celles privées allant du compteur d'abonnement jusqu'aux points terminaux.
Les installations et productions d'eau chaude sanitaire et de chauffage sont celles des chaufferies et sous-stations jusqu'aux points terminaux y compris des réseaux de chaleur privés
Les installations en chaufferie gaz comprennent le réseau gaz du point de livraison aux chaudières.
Les installations en chaufferie par réseau de chaleur comprennent le suivi des puissances et températures fournies par le producteur de chaleur.
Les installations de ventilation comprennent l'ensemble des équipements (caisson simple ou double flux, gaines et réglage, clapets CF, entrées d'air, bouches amenées d'air, bouches extraction, report d'alarme, …)
Les installations de climatisation comprennent l'ensemble des équipements (production, gaines et réglage, canalisations, distribution, …) en froid et en chaud
Sont exclus toutes les installations individuelles électriques de production de chauffage (radiateurs inférieurs à 3000W) et de production d'eau chaude sanitaire (cumulus inférieurs à 300L). Les climatisations domestiques.

La M1 est décomposée en 3 phases :
1) Audit des installations et proposition d'amélioration
2) Assistance pour mise en place du contrat d'exploitation
3) Suivi de l'exécution du contrat d'exploitation.

La M2 est décomposée en 1 phase :
1) prestation définie selon le besoin du CROUS, remise d'un devis, commande, réalisation de la prestation

3. DETAIL DES PRESTATIONS M1

Audit des installations et des matériels et proposition d'amélioration (non reconductible)

- Présentation d'un planning détaillé d'intervention dans la semaine suivant la notification
- Visite et réalisation du relevé détaillé des installations (inventaire des sites soumis à prestation d'AMO en annexes 1 et 2) :
    - Par chaufferie, par sous-station, par bâtiment
- Schéma de principe et fonctionnement des installations
- Analyse de la conformité
- Analyse des résultats de la période de chauffe précédente :
    - Consommations
    - Relevés de températures.
- Analyse des interventions effectuées au titre des contrats d'exploitation
- Proposition technique et financière de niveau budgétaire afin d'améliorer les installations tant en termes de matériels que de consommation suivant le classement suivant :
    - Travaux d'investissement nécessitant une MOE
    - Travaux d'investissement ne nécessitant pas de MOE
    - Travaux d'entretien pouvant être intégré au futur marché d'exploitation

  Cette partie est d'autant plus importante que les coûts de l'énergie ont très fortement augmenté fin 2022 et que la sortie des énergies fossiles est privilégiée. L'analyse fera apparaître les opportunités de financement des améliorations par les CEE

Assistance à la mise en place du contrat d'exploitation (non reconductible)

- Rédaction du contrat d'exploitation et mise en concurrence des installations de plomberie (eau froide et eau chaude y compris solaire), de chauffage, de ventilation y compris les hottes de restauration, et de climatisation
- Assistance au montage du dossier administratif
- Estimation du montant du contrat
- Mise en cohérence des pièces administratives
- Critères d'analyse des offres et protocole de notation
- Rédaction du contrat d'exploitation P2 de type PF forfaitaire
    - Obligations contractuelles
    - Gammes de maintenance
    - Gestion des travaux
    - Gestion des installations primaires ayant incidence sur les consommations
    - Application des conditions de température de confort de référence
    - Prestations de conduite fine permettant des mesures d'économie
    - Délais d'intervention
    - Limites de prestations
    - Gestion des litiges
- Analyse des offres et production du rapport d'analyse des offres
- Présentation en Commission et assistance à la négociation du contrat le cas échéant

Suivi de l'exécution du contrat d'exploitation P2 de type PF (non reconductible)

- Début de la prestation le 01 janvier 2027
- Prise en charge du contrat d'exploitation actuel avec H Saint-Paul jusqu'au 2 juin 2027 et PV de prise en charge des installations par le nouvel exploitant à partir de juin 2027
- Contrôle et surveillance des prestations d'exploitation avec contrôles et visites sur les sites :
    - Vérification de la Tenue des livrets de chaufferie
    - Vérification des Paramètres de régulation
    - Vérification des Températures et compteurs

  - Vérification de la Qualité des eaux et fonctionnement des adoucisseurs
  - Vérification du Respect des interventions périodiques
  - Analyses physico-chimiques
  - Vérifications des rendements de productions d'ECS solaire
  - Accès total aux données centralisées de consommations avec analyse critique et proposition d'optimisation des consommations
- Réunions mensuelles
  - Ordre du jour
  - Bilan des actions effectuées
  - Etat des incidents et des travaux
  - Analyse des courbes de températures d'ambiance et d'ECS
  - Propositions d'améliorations
  - Rapport mensuel
- Réunion annuelle
  - Ordre du jour
  - Réunion de démarrage du contrat
  - Etablissement des cibles de consommation par site
  - Réunion de bilan de la période de chauffe
  - Rapport annuel
- Suivi administratif et financier du marché d'exploitation
  - Visa sur factures du contrat P2
  - Visa sur travaux de dépannage et d'amélioration
  - Rédaction des avenants au marché
  - Rédaction des mises en demeure, le cas échéant et calcul des pénalités
- Contrôle et conseil en matière de travaux d'amélioration (analyse et validation des devis sous l'angle technique et des prix)
  - Remplacement du matériel
  - Modification des installations
  - Mises en conformité et adaptations aux évolutions réglementaires
- Dans le cadre de travaux de réhabilitation ou de travaux neufs, avis sur les schémas et matériels des chaufferie et/ou sous-stations, avis sur les schémas et matériels de distribution (EF, ECS, chauffage, ventilation, climatisation), assistance à la passation des installations entre l'entreprise travaux et l'exploitant
- Suivi de l'exécution des travaux retenus
  - Validation du matériel proposé par l'exploitant
  - Suivi de l'exécution des travaux
  - Réception des travaux
- Amélioration constante des installations
  - Proposition en cours d'exploitation de travaux par l'AMO ou analyse des propositions de travaux par l'exploitant ou tout autre prestataire
  - Validation du matériel proposé par l'exploitant ou tout autre prestataire
  - Suivi de l'exécution des travaux
  - Réception des travaux

4. DETAIL DES PRESTATIONS M2

Les prestations de type M2 concernent toute autre mission d'AMO ne rentrant pas dans la mission M1, et toujours en lien avec :

- Les installations de plomberie (eau froide et eau chaude y compris solaire), de chauffage, de ventilation y compris les hottes de restauration, et de climatisation
- Les économies énergétiques et la valorisation des CEE
- Les DPE

Chaque prestation sera définie au préalable par le CROUS. Le titulaire établira un devis basé sur les prix unitaires du présent marché. Les prix unitaires sont des prix de vacation à l'heure pour un ingénieur et un prix de vacation à l'heure d'un technicien.
Le CROUS établira un bon de commande pour chaque prestation.
Le titulaire réalisera la prestation telle que définie dans le devis et la commande.

Une fois le planning établi, tout manquement sera pénalisable de 100€ par jour de retard.

5. MOYENS HUMAINS ET QUALIFICATION

Le titulaire devra affecter au suivi de chaque étape des missions **au moins deux personnes** qui ont une connaissance des lieux, des installations et des contrats. Ces deux personnes seront a minima un ingénieur et un technicien, tous les deux spécialistes des installations de plomberie, de ventilation et de climatisation et ayant une expérience notable dans l'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage lors des 5 dernières années

Le titulaire devra une astreinte de moyens tous les jours ouvrés de l'année.

Pour la mission M1, partie reconductible, le titulaire devra potentiellement se rendre disponible sur site ou pour une réunion physique au moins deux demi-journées par semaine sur simple appel du CROUS du jour pour le surlendemain.

Pour le reste des missions, les réunions seront programmées par le CROUS une semaine à l'avance. Les réunions seront des réunions physiques sur site ou à la direction du CROUS.

Tout manquement sera pénalisable de 100€ par jour de retard.

Tout au long de sa mission, le titulaire devra justifier des qualifications OPQBI 0101, 0102, 0103 et 0104 ou leur équivalent.

6. DEROULEMENT DES VISITES

Le titulaire devra prévenir le responsable maintenance du CROUS et le responsable des services techniques (RST) du site ou le responsable de l'unité de gestion (DUG) avant chaque visite d'une installation.
Les visites de site se feront avec une de ces personnes sauf indication contraire.

Pour information, l'intervention dans une chambre occupée est interdite sans avoir obtenu la permission du locataire.

Les coupures de services devront être faites après l'autorisation du CROUS.

7. COMPTE-RENDU D'INTERVENTION

Toute intervention réalisée par le titulaire sur un site donnera lieu à un compte-rendu de visite.

Sur ce compte rendu, seront indiqués :
- La date de la visite
- Le lieu de la visite
- L'objet et les objets de la visite
- Le nom du représentant du titulaire
- Le nom du représentant de l'entreprise exploitante
- Les commentaires
- Dans le cas d'anomalies constatées, les solutions proposées

Le compte-rendu sera rendu sur un fichier en format pdf. Le nom du fichier sera établi avec le pouvoir adjudicataire.

L'objectif est d'avoir l'historique des comptes-rendus dans un même dossier informatique et de pouvoir insérer ce dossier dans la base de données patrimoniale du CROUS.

Cette base patrimoniale servira seule de base d'échange de documents entre le CROUS, l'AMO et l'exploitant.

Le titulaire proposera un modèle de compte-rendu qui devra être validé par le pouvoir adjudicataire.

Pour les autres réunions, le titulaire devra rédiger un compte rendu qui sera diffusé par courriel. Le modèle du compte-rendu devra être validé par le pouvoir adjudicataire.

Les comptes-rendus seront diffusés au plus tard deux jours ouvrés après la visite ou la réunion. Tout retard sera pénalisable de 100€ par jour calendaire de retard et par compte-rendu.

8. DUREE ET PRISE D'EFFET

La Mission M1 commence au 01 janvier 2027.

La partie reconductible de la mission M1 est conclue pour une période initiale de 24 mois. Cela fait partie de la tranche ferme du marché.

Chaque reconduction d'un an est une tranche optionnelle.

Le titulaire devra prendre en charge dès le 01 janvier 2027 le contrat d'exploitation actuel avec H SAINT PAUL jusqu'au 2 JUIN 2027.

Les nouveaux sites feront l'objet d'un avenant sans pour autant modifier le prix global et forfaitaire sans incidence financière. Idem pour les sites supprimés.

Pour la mission M2, le titulaire commencera sa mission au plus tard une semaine après réception du bon de commande. Chaque opération fera l'objet d'un bon de commande séparée.
Le bon de commande correspondra au devis négocié au cas par cas

9. PLANNING

Le marché d'exploitation actuel que le CROUS a avec la société HSP terminera le 02 juin 2027.

<table>
<tr><th>Période</th><th>AMO</th><th>CROUS</th><th>Marché d'exploitation</th></tr>
<tr><td>Au plus tard le 01/01/2027</td><td></td><td>Notification du marché d'AMO pour début le 01/01/2027</td><td>Prise en charge de la partie AMO le 01/01/2027</td></tr>
<tr><td>Janvier 27 à février 27</td><td>Audit des installations et propositions de travaux d'amélioration</td><td></td><td rowspan="12">Suivi du marché – Mission M1</td></tr>
<tr><td>Février 27</td><td>Assistance à la prise de décision</td><td>Prise de décision quant aux travaux</td></tr>
<tr><td>Janvier 27 à février 27</td><td>Rédaction du DCE du futur marché d'exploitation</td><td></td></tr>
<tr><td>Mars 27</td><td></td><td>Consultation</td></tr>
<tr><td>Première semaine d'avril 27</td><td>Analyses des offres</td><td></td></tr>
<tr><td>Début deuxième semaine avril 27</td><td colspan="2">CAO</td></tr>
<tr><td>Avril 27 et début mai 27</td><td colspan="2">Mise au point du marché et/ou négociation</td></tr>
<tr><td>Mi-mai 27</td><td></td><td>Notification du marché d'exploitation</td></tr>
<tr><td>3 au 5 juin 27</td><td>Mise en place du nouveau marché d'exploitation</td><td></td></tr>
<tr><td>Durant toute la période du contrat</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Les plannings des missions M2 dépendront des prestations commandées

10. ASSISTANCE A LA FACTURATION

Pour fluidifier la facturation des entreprises, la procédure suivante sera appliquée :

- L'entreprise fournit les éléments de facturation à l'AMO qui approuve ou non la facture.
- Cette facture annotée est transmise au Crous directement au centre de service partagé ; csp@crous-aix-marseille.fr et déposée par l'entreprise sur Chorus

11. ANNEXES

Annexe 1 : Inventaire des sites soumis à prestations d'AMO

Annexe 2 : Données patrimoniales par bâtiments