



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Exploitation et Maintenance
des installations de chauffage -
ventilation climatisation
des services et établissements publics
de l'État dans la région Grand Est**

Retour d'expérience



le 13/09/2021

La Plate-Forme Régionale des Achats de la Préfecture de Région Grand Est (PFRA GE)



Des achats mutualisés pour les services de l'Etat implantés dans le Grand Est et les établissements publics

PFRA GE- CVC- Synthèse Nationale

Les enjeux de dépense :

En 2019, le montant des dépenses annuelles relatives au groupe de marchandise GM 37.02.02 (chauffage, ventilation et climatisation) représentent 148,5 Millions d'€.

Une augmentation des dépenses de 80 % a été constatée entre 2015 et 2019 sur ce segment d'achat, principalement liée à une hausse des dépenses de maintenance corrective.

Les éléments de contexte et les pratiques actuelles de l'État

- La mutualisation des achats de maintenance des CVC est engagée depuis plusieurs années au niveau régional et interministériel. Ces marchés sont gérés par les PFRA ;
- Les administrations centrales gèrent une partie significative de leurs prestations de maintenance CVC dans le cadre de contrat de marchés multi technique.

Le marché fournisseurs à l'échelle nationale

Le marché français est composé de plus de 8000 sociétés, en majorité des TPE/PME qui opèrent sur la maintenance et les travaux à l'échelle locale. Les TPE/PME et ETI entretiennent environ 24% du parc français.

Les grandes entreprises détiennent 50% des dépenses des services de l'État.

PFRA GE - CVC – Stratégie Nationale - 5 Objectifs

La stratégie repose sur les axes principaux suivants, visant à répondre aux objectifs de performance de l'État :

1. Axe économique

- Objectif de 10% d'économies achats (gains prix) répartis sur 4 ans par rapport aux marchés passés jusque-là en marchés passés suivants la procédure adaptée (MAPA) par les services de l'État. La mutualisation augmente fortement l'attractivité de ces marchés auprès des soumissionnaires et demeure le premier levier d'achats sur ce segment et sur les aspects de maintenance préventive ;
- 10% de réduction de coûts sont également attendus sur la durée totale du marché concernant les actions de vérifications et de contrôle des devis en maintenance corrective en recourant à un cabinet d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ; la DAE mettra à disposition un support contractuel permettant de répondre aux besoins du plus grand nombre début mars 2021 ;
- Des économies additionnelles sont attendues sur le volet de la performance énergétique des bâtiments avec des un inventaire précis de l'état d'obsolescence des chaufferies de taille significative (ce qui pourra être réalisé par l'utilisation du support contractuel de prestations d'efficacité énergétique de l'UGAP), des réductions de consommations par le recours à l'outil de suivi des fluides (OSF), mais aussi par le recours aux certificats d'économies d'énergie (CEE) (support contractuel DAE disponible en mars 2021).

PFRA GE - CVC – Stratégie Nationale - 5 Objectifs

2. Axe PME

- Le sourcing conduit dans le cadre des travaux de la stratégie d'achat a permis de rencontrer une part significative de TPE/PME de la profession de la maintenance CVC, notamment afin de définir au mieux l'allotissement géographique. Un allotissement technique doit également être pris en compte : petites chaudières individuelles (ex : logements de gendarmes) à séparer des chaudières à moyenne et forte puissances.

3. Axe innovation

- Le sourcing ne nous a pas permis à ce stade de détecter des nouvelles techniques innovantes en termes de maintenance d'installations CVC ;
- La mise en place de capteurs (qui n'est plus considérée comme une innovation) existe sur certains sites et ministères mais n'est pas généralisable pour des raisons de sécurité informatique. En effet, la collecte de l'information et le mode de transmission de ces données ne sont pas sécurisées en l'état.

PFRA GE - CVC – Stratégie Nationale - 5 Objectifs

4. Axe environnemental

- Le support contractuel à venir préparé en déclinaison de la stratégie d'achats de l'État a un objet lié aux aspects environnementaux avec les objectifs figurant dans la Loi ELAN du 23/11/18 et le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ;
- Expertise systématique pour intégration de dispositions environnementales portant sur les sujets suivants :
 - Économie circulaire (pièces détachées) ;
 - Gestion des déchets générés par les activités de maintenance/réparation dont déchets de consommables ;
 - Approche en coût global (durée de vie des pièces et matériels, réparabilité, performance technique et valeur d'usage, etc.) ;
 - Bilans carbone (si pertinents et réalisables).
- Les enjeux environnementaux peuvent être pris en compte au titre des conditions d'exécution et/ou spécifications techniques des marchés ou en tant que critère d'analyse des offres en combinaison aux exigences du marché, selon les résultats du sourcing à mener spécifiquement par les acheteurs ;
- Les prestations d'AMO (marché DAE d'AMO maintenance + prestations d'efficacité énergétique sur catalogue UGAP) prennent également en compte ces enjeux dans l'accompagnement et le conseil aux acheteurs. Elles peuvent constituer, en particulier, un support au pilotage de la performance énergétique des équipements.

PFRA GE - CVC – Stratégie Nationale - 5 Objectifs

5. Axe social

- Intégration de clauses sociales d'insertion par l'activité économique, à calibrer avec l'appui d'un facilitateur. A défaut, intégration de clauses sociales de formation sous statut scolaire au bénéfice de jeunes en situation de décrochage scolaire ;
- Lorsque c'est possible (à expertiser avec l'appui d'un facilitateur), la clause sociale d'insertion en tant que condition d'exécution est associée à un critère d'attribution portant sur l'accompagnement et la formation des publics bénéficiaires. La formation est prise en compte au titre de la réalisation des heures d'insertion.

PFRA GE - CVC – Synthèse de l'accord cadre (2018-2021)

1 – typologie de maintenance

L'accord cadre de maintenance préventive actuellement en place est une **maintenance de type « P2 »** (conduite de l'installation et travaux de petit entretien).

Les prestations définies dans les niveaux 1 et 2 (tel que défini dans la norme NF X 60-010) sont inclus de fait (techniquement et financièrement) dans les prestations de maintenance préventive tel que prévues dans l'accord cadre,

Les prestations définies au niveau 3 sont des prestations de maintenance corrective réservées au titulaire de l'accord cadre. Elles font l'objet de devis conformément au présent accord cadre ;

Les prestations de niveau 4 sont des prestations de maintenance corrective et peuvent faire l'objet d'une remise en concurrence à la discrétion des ordonnateurs. Elles font l'objet de devis conformément au présent accord cadre,

Les prestations de niveau 5 sont exclus du présent accord cadre.

Pour information :

Au sens de la norme NF X 60-010, les cinq niveaux d'interventions en maintenance sont définis de la manière suivante :

Niveau 1: Actions simples, réglages et petits nettoyages notamment, préconisés par le constructeur ou défini par le service de maintenance, nécessaires ou souhaitables pour l'exploitation et réalisées sur des éléments facilement accessibles en toute sécurité.

Niveau 2 : Opérations mineures de maintenance qui ne nécessitent que des instructions ou procédures simples (opérations du ressort de techniciens habilités ou d'opérateurs dûment formés). Le terme habilitation signifie ici que la personne a bénéficié d'une formation adéquate pour intervenir à la fois en sécurité et en connaissance de cause.

Niveau 3 : Opérations qui nécessitent identification et diagnostic préalable, éventuellement à l'aide de procédures « complexes ». Ce niveau englobe la réparation par échange de composants et réparations mineur, suivis éventuellement de réglage ou d'étalonnage. Ce niveau requiert l'intervention d'un technicien spécialisé. Les opérations peuvent être effectuées sur place ou dans les locaux du service de maintenance.

Niveau 4 : Travaux importants de maintenance corrective ou préventive, qui implique la maîtrise de techniques ou de technologies particulières.

Niveau 5 : Opérations de rénovation - reconstruction - réparations importantes impliquant des moyens humains proches de la fabrication.

PFRA GE - CVC – Synthèse de l'accord cadre (2018-2021)

2 – Périmètre couvert

L'accord cadre de maintenance CVC mis en place par la PFRA de la Préfecture de région Grand Est est déployé sur 795 sites :

- 340 pour les lots « chaudières individuelles »
- 376 pour les lots « chaufferies collectives »
- 9 pour les lots « installations multi-bâtimentaires »
- 70 pour les lots « installations de technicités spécifiques »

3 – Coût de la maintenance

Le coût de la maintenance préventive actuellement est de l'ordre de 1 M€ TTC/an

Les consommations (préventif et correctif) sur les même marchés et durant la même période font état de consommations de l'ordre de plus de 2 fois le montant de cette maintenance préventive.

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

1 – Axe économique

1.1 Mise en place de Groupes de Travail le plus collaboratifs possibles pour réflexion/ débat et prise en compte si possible des besoins et attentes des services.

Réflexion avec les entreprises sur les pistes d'amélioration (techniques, administratifs, gestion comptables,...) lors des réunions de bilans annuels.

1.2 Réflexion sur la mise en place d'un accord cadre d'AMO. pour une assistance sur les vérifications et contrôle de devis mais aussi sur les recensements pour tous les segments immobiliers.

1.3 Signature d'un Accord cadre de délégataire pour la valorisation des CEE principalement pour les opérations s'inscrivant dans le cadre du plan de relance. Cet accord cadre a été mis en place en attendant l'accord cadre national plus global que doit déployer la Direction des Achats de l'État (DAE) sur l'ensemble du territoire.

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

2 : Axe PME :

Un travail a été réalisé auprès des entrepreneurs pour définir l'allotissement le plus adapté à leur organisation et méthode de travail tout en ménageant au mieux les méthodes de travail des services.

2.1 Les lots techniques ont été fait en fonction de l'élément « principal » du site :

« Petites chaudières individuelles » comprenant principalement des chaudières gaz ou fioul d'une puissance maximale inférieure à 70 Kw.

« Chaufferies collectives » comprenant les sites équipés de chaufferies d'une puissance supérieure à 70 Kw et de l'ensemble des autres installations existantes sur le site (VMC, climatisation de type split system...)

« Installations multi-bâtementaires » comprenant des sites multi - bâtementaires avec une chaufferie centrale, un réseau de distribution et des sous-stations et l'ensemble des autres installations existantes sur le site (VMC, climatisation de type split system...),

« Installations de technicités spécifiques » comprenant des sites composés de système de type VRV réversible, des salles informatiques, salles blanches nécessitant une technicité et réactivité adaptée

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

Les objectifs techniques de ce type d'allotissement :

- rechercher des sociétés ayant des équipes spécialisées sur ces types de compétences :

«petites chaudières individuelles » :

Qualibat 5522 : Maintenance d'installations de climatisation autonome (technicité confirmée)

Qualibat 5561 : Maintenance des appareils individuels de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (technicité courante)

«chaufferies collectives » :

Qualibat 5512 : Maintenance des installations thermiques (technicité confirmée)

Qualibat 5522 : Maintenance d'installations de climatisation autonome (technicité confirmée)

Qualibat 5331 : Nettoyage des réseaux aérauliques,

« installations multi-bâtiminaire » :

Qualibat 5513 : : Maintenance des installations thermiques (technicité supérieure)

Qualibat 5522 : Maintenance d'installations de climatisation autonome (technicité confirmée)

Qualibat 5331 : Nettoyage des réseaux aérauliques

« installations de technicités spécifiques » :

Qualibat 5512 : Maintenance des installations thermiques (technicité confirmée)

Qualibat 5522 : Maintenance d'installations de climatisation autonome (technicité confirmée)

Qualibat 5533 : Exploitation sans garantie totale d'installations d'importance moyenne (technicité confirmée)

Qualibat 5331 : Nettoyage des réseaux aérauliques,

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

Exemple de synthèse de recensement des équipements expliquant l'allotissement
(de nombreux logements de gendarmerie)

tableau de synthèse "petites chaudières"			
lot	dep	total	
lot 01	8	238	2 676
lot 02	10	322	
lot 03	51	315	
lot 04	52	245	
lot 05	54	361	
lot 06	55	220	
lot 07	57	135	
lot 08	88	200	
lot 09	67	463	
lot 10	68	177	

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

2.2 : Les lots géographiques ont été associés aux lots techniques en relation avec la volonté de permettre aux PME de répondre à la consultation

26 lots :

« Petites chaudières individuelles » :

Lot 01 – chaudières individuelles – Ardennes- 08

Lot 02 – chaudières individuelles – Aube- 10

Lot 03 – chaudières individuelles – Marne – 51

Lot 04 – chaudières individuelles – Haute Marne – 52

Lot 05 – chaudières individuelles – Meurthe et Moselle – 54

Lot 06 – chaudières individuelles – Meuse – 55

Lot 07 – chaudières individuelles – Moselle – 57

Lot 08 – chaudières individuelles – Vosges – 88

Lot 09 – chaudières individuelles – Bas Rhin – 67

Lot 10 – chaudières individuelles – Haut Rhin – 68

« Chaufferies collectives » :

Lot 11- chaufferies collectives – Ardennes – 08

Lot 12 – chaufferies collectives – Aube – 10

Lot 13 – chaufferies collectives – Marne – 51

Lot 14 – chaufferies collectives – Haute Marne – 52

Lot 15 – chaufferies collectives – Meurthe et Moselle – 54

Lot 16 – chaufferies collective – Meuse – 55

Lot 17 - chaufferies collectives – Moselle – 57

Lot 18 – chaufferies collectives – Vosges – 88

Lot 19 – chaufferies collectives – Bas Rhin – 67

Lot 20 – chaufferies collectives – Haut Rhin – 68

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

« Installations multi-bâtimentaires » :

Lot 21 – installations multi-bâtimentaires – 08,10, 51 et 52

Lot 22 – installations multi-bâtimentaires – 54, 55, 57 et 88 ⌚

Lot 23 – installations multi-bâtimentaires – 67 et 68

« Installations de technicités spécifiques » :

Lot 24 – installations de technicités spécifiques – 08,10,51 et 52

Lot 25 – installations de technicités spécifiques – 54,55, 57 et 88 ⌚

Lot 26 – installations de technicités spécifiques – 67 et 88

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

3 – Axe Innovation

Les divers sourcing réalisés sur le sujet de l'innovation sur les sujets de maintenance n'ont pas fait ressortir de nouvelles techniques et méthode innovantes adaptées aux contraintes de fonctionnement des services.

4 – Axe Environnemental

En plus des obligations réglementaires, lors de la phase d'analyse des offres, nous demandons aux entreprises :

- qu'elles nous justifient leur mise en œuvre d'une politique volontariste d'utilisation de véhicule propre
- qu'elles nous justifient la mise en œuvre de formation à l'éco-conduite ses salariés
- qu'elle nous transmettent tout élément de signature volontaire de partenariat ou conventions avec des organismes pour la gestion du traitement et de la valorisation des déchets.

PFRA GE - CVC – Déclinaison de la stratégie sur la région GE

5 – Axe Social

Depuis plusieurs années, tous les accords cadres passés par la PFRA GE font l'objet de réflexion avec des facilitateurs sur les possibilités de mise en place de clauses d'insertion sociales.

Pour exemple, ci-dessous, un extrait de l'article du CCAP définissant la volumétrie des heures d'insertion pour l'accord cadre CVC.

9.5.1 L'objectif d'insertion

Le titulaire s'engage à réaliser le nombre d'heures d'insertion porté à l'acte d'engagement et précisé ici : les volumes horaires exécutés dans le périmètre de l'accord-cadre doivent être affectés à des personnes éligibles aux dispositifs d'insertion à hauteur de **10 heures par tranche de 10 000 euros HT facturée**.

Le calcul est fait sur l'ensemble des marchés subséquents d'un lot donné, pour la durée totale de l'accord-cadre. Si le titulaire s'est vu attribuer plusieurs lots, le calcul se fait sur l'ensemble des marchés subséquents des lots concernés. En cas de sous-traitance, le titulaire fait respecter cette obligation par son ou ses sous-traitants dans le cadre de l'exécution du présent marché.

PFRA GE - CVC – Les pistes d'amélioration (en reflexion en 2021)

A – connaissance technique du parc

Les recensements transmis tant par les services que par les entreprises titulaires sont trop parcellaires et ne permettent pas d'avoir une vision correcte sur l'état du parc.

- **A.1** : mise en place d'un tableau d'analyse de l'indice d'état des équipements à la charge des entreprises nouvellement titulaires, à réaliser lors de l'audit d'entrée et à présenter aux services dans les 2 semaines après l'audit.

Ce tableau s'appuie sur 3 indicateurs :

- l'état physique
 - l'état de fonctionnement
 - La durée de vie résiduelle
-
- **A.2** : Mise en place d'un accord cadre d'AMO permettant :
 - d'avoir un œil externe sur les prestations réalisées par les titulaires
 - d'assurer les recensements exhaustifs
 - de vérifier les devis

PFRA GE - CVC – Les pistes d'amélioration (en reflexion en 2021)

B – Mise en place de marchés de maintenance avec clauses d'intéressement

L'objectif est de sortir de la maintenance de type « P2 » pour permettre la mise en place d'accord cadre « gagnant-gagnant » avec des marchés avec clauses d'intéressement.

- **B.1** : création de groupes de travail fin 2021 pour définir les besoins et attentes des services.
- **B.2** : recherche des sites « à enjeux » en fonction des critères définis par les groupes de travail (économiques, techniques, continuité de services, durée de vie,..),
- **B.3** : analyse des compétences des entreprises existantes sur le territoire concerné
- **B.4** : analyse des compétences techniques nécessaires pour assurer le suivi de ce type de marché et les confronter aux compétences existantes dans les services gestionnaires,
- **B.5** : analyse des actions nécessaires à mettre en œuvre pour pouvoir s'inscrire dans ce type de marché :
 - Investissement pour remise à niveau des installations,
 - Besoin en AMO,
 - Besoin en formation,
 - Besoin d'embaucher des agents ayant des profils spécifiques,
 - ...

Les visites obligatoire avant remise des offres

Très souvent les services demandent des visites obligatoires de leurs sites pour les remise des offres.

Nous rappelons que les visites préalables obligatoires au stade de la consultation ne doivent pas être systématiques, car cela emporte de sérieux inconvénients, dont :

- La visite obligatoire **n'engage pas** le candidat sur les caractéristiques des équipements du site, objet du marché et n'est pas un moyen de compléter/vérifier/valider le recensement fait par le service.
- La visite préalable obligatoire d'un site représente une contrainte et un coût supplémentaires pour les candidats et peut amener certaines entreprises, dont des PME, à renoncer à présenter une offre.
- Si la consultation comprend des visites obligatoires, le **délai de remise des offres** doit être **prolongé a minima de 2 semaines**.
- La visite obligatoire **engage** le service, qui devra prendre les mesures nécessaires pour permettre qu'elle se réalise (selon les modalités prévues au RC).
- Le pouvoir adjudicateur est dans l'**obligation d'éliminer** l'offre d'un candidat qui n'aura pas réalisé une seule des visites obligatoires d'un lot.

Attention : La jurisprudence reconnaît l'absence de nécessité de visite pour des entreprises qui peuvent justifier leur connaissance antérieure de l'objet de la consultation (mainteneur sortant, installateur,...)

Vous remerciant pour votre attention

jean-luc.fouilland@grand-est.gouv.fr

UNE ÉQUIPE À VOTRE SERVICE

Ghyslaine TIFFAY
DIRECTRICE
03 88 21 67 17

Jean-Luc FOUILLAND
ACHETEUR EXPERT
IMMOBILIER
03 88 21 60 43

Alexandre TESSARO
ACHETEUR EXPERT - IMMOBILIER
03 88 21 67 66

Ronan COSQUER
ACHETEUR
GESTION ADMINISTRATIVE
03 88 21 67 18

Silviya MARINOVA
ACHETEUSE - JURISTE MARCHÉS
03 88 21 60 40

Nicole FABRIZI
DIRECTRICE-ADJOINTE
03 88 21 67 13

Agnès TESSARO
CONTRÔLEUSE
DE GESTION ACHAT
03 88 21 63 64

Fatimata SYLLA
ACHETEUSE GÉNÉRALISTE
03 88 21 63 65

Benoit FLEITH
ACHETEUR GÉNÉRALISTE
ET FLOTTE AUTOMOBILE
03 88 21 67 16

Claire SCHLUMBERGER
ACHETEUSE GÉNÉRALISTE
03 88 21 60 39

Une adresse unique pour nous joindre
achat@grand-est.gouv.fr