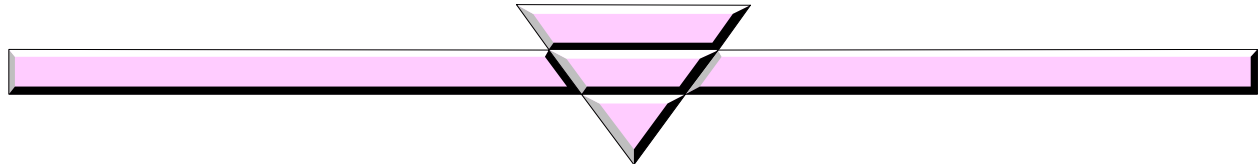


MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Région Centre

.....
9, rue Saint Pierre Lentin
45041 Orléans Cedex 1



**MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE, JURIDIQUE ET
FINANCIERE POUR LA MISE EN PLACE D'UN CONTRAT
DE PARTENARIAT ENERGETIQUE**

Région Centre

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Préambule – Eléments de contexte :

La maîtrise des consommations d'énergie est aujourd'hui une double nécessité :

- nécessité environnementale en raison des impacts engendrés par les consommations d'énergies fossiles sur la biosphère (dérèglements climatiques, impact sur la santé, épuisement des ressources naturelles...),
- nécessité financière en raison de l'augmentation prévisible du coût des énergies.

La région Centre s'est engagé dans une mesure phare visant à constituer *un pôle d'excellence européen en matière d'efficacité énergétique*, dont un des axes est « l'énergie au quotidien » avec les actions de *maîtrise des consommations* et de *développement des énergies renouvelables*. Ce grand projet à l'échelle de la Collectivité, mobilise l'ensemble des Directions De la REGION CENTRE pour orienter ses politiques vers une meilleure efficacité énergétique

L'action « directe » de la région, en qualité de maître d'ouvrage pour les lycées publics, trouve toute sa place dans cette mesure phare pour laquelle elle veut montrer l'exemple et ainsi asseoir sa crédibilité.

La Direction des Lycées et de l'Action Educative participe depuis son origine à la mise en place de la mesure phare « faire de la Région Centre un pôle d'excellence en matière de performance énergétique » en sa qualité de responsable d'un patrimoine bâti (106 lycées publics, 70 lycées privés) et d'accompagnement de la mission d'enseignement de l'Etat.

Ainsi, après un bilan énergétique de l'ensemble des lycées publics et l'intégration d'objectifs dans les opérations d'investissement (réhabilitation et travaux neufs), la culture de la performance énergétique se développe peu à peu dans la pratique de la Région Maître d'Ouvrage.

A titre d'exemple, le Programme Pluriannuel des Investissements établi pour la période 2008-2013 recense plus de 23 millions d'euros d'investissement dans des opérations d'amélioration de la performance énergétique (3,4 % du total des investissements recensés).

Pourtant, bien qu'il existe toute une série de mesures d'efficacité énergétique ou de développement des énergies renouvelables rentables sur la durée de vie des équipements, elles ne pénètrent que très lentement dans les pratiques de la Région gestionnaire de patrimoine.

Plusieurs raisons peuvent être invoquées :

- le manque d'information,
- la complexité technique,
- les temps de retour escomptés pour les investissements dans les économies d'énergie trop courts,
- une gestion patrimoniale focalisée sur les aspects de pédagogie, confort, sécurité, fonctionnalité
- une capacité d'emprunt insuffisante ou consacrée à d'autres actions, jugées plus stratégiques ou plus cruciales
- le fait que l'investisseur (Région) ne soit pas toujours le bénéficiaire des économies d'énergie (lycées),

Dans le même temps, la facture énergétique des lycées et des bâtiments administratifs ne fait qu'augmenter sous l'effet de la hausse régulière des tarifs et des consommations d'électricité, de combustible, d'eau, et ce malgré les investissements qui sont faits chaque année dans l'entretien de ce patrimoine (environ 20 millions d'euros par an).

Les bâtiments administratifs sont composés de deux ensembles :

- le bâtiment Lentin (hôtel de Région);
- les bâtiments Parisie/Dolet/Saint Eloi (bureaux).

Les contraintes budgétaires et financières, le contexte juridique et environnemental, et sa volonté d'être exemplaire imposent à la Région de mener des actions fortes de maîtrise de l'énergie sur son patrimoine. Dans le domaine des économies d'énergie, le lien entre budgets d'investissement et de fonctionnement, l'importance de la bonne exploitation des ouvrages et des solutions mises en place, la prise en compte du coût global ont orienté la Région vers des outils contractuels innovants comme le Contrat de Partenariat, sous forme de Contrat de Performance Energétique.

A cette fin, le REGION CENTRE a décidé de s'attacher les services d'un assistant, compétent dans le domaine, pour analyser, rechercher et proposer les solutions techniques, juridiques et financières les plus pertinentes, organiser la mise en concurrence des opérateurs, suivre la mise en place des contrats nécessaires.

Les expertises requises doivent permettre à la REGION CENTRE de réaliser une évaluation du projet, avec toute la rigueur nécessaire au regard de la portée des engagements et des enjeux, ainsi qu'une assistance solide dans la procédure de sélection des opérateurs économiques privés.

En effet, le secteur privé bénéficie d'une expérience et de compétences déjà éprouvées en matière de Contrat de Partenariat pour des contrats conclus à l'étranger qui peuvent lui conférer un avantage certain vis-à-vis du secteur public.

1. Présentation Générale de la mission

1.1. Objet de la mission

Le projet de la REGION CENTRE, nommé Contrat de Performance Energétique (C.P.E.) vise à s'appuyer sur un CONTRAT DE PARTENARIAT pour concevoir, réaliser et exploiter des investissements améliorant la performance énergétique des bâtiments.

La mission confiée au titulaire consiste à assister et à accompagner la REGION CENTRE sur le plan **technique, juridique et financier** tout au long du projet afin de mener à bien la conclusion d'un contrat de performance énergétique

La mission se décompose en plusieurs phases suivantes :

- D'abord un accompagnement dans l'évaluation (tranche ferme : cf point 2.Evaluation infra) telle que prescrite par l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004.

- La mission pourra ensuite être étendue à l'assistance dans la mise en œuvre de la procédure de passation du contrat de partenariat public privé jusqu'à la signature de ce dernier (tranche conditionnelle n° 1 : cf. point 3. Assistance technique, juridique et financière pour la mise en œuvre de la procédure, infra).
- Puis elle pourra concerner la phase de mise en œuvre du contrat de partenariat (tranche conditionnelle n° 2, cf. point 4. Assistance technique, juridique et financière pour la réception et la mise en exploitation, infra)
- Enfin, la mission pourra se terminer par la phase de suivi et d'évaluation du contrat de partenariat (tranche conditionnelle n°3 : cf. point 5. Assistance technique, juridique et financière pour le suivi et l'évaluation du contrat, infra).

L'équipe pluridisciplinaire devra travailler en étroite collaboration avec les services de la Région, en toute indépendance vis-à-vis des autres acteurs concernés et dans le strict respect des règles de confidentialité (aucun document ne sera remis par le prestataire aux candidats sans l'accord de la Région).

Durant toute la durée du projet, le prestataire retenu devra systématiquement :

⇒ Assister aux réunions, et notamment :

- y participer de façon dynamique
- analyser les propos tenus
- être force de proposition (en concertation préalable avec la Région Centre)
- alerter la Région en cas de proposition désavantageuse pour elle

⇒ Restituer les réflexions dégagées au cours de la mission, et notamment :

- faire les comptes-rendus des réunions
- récapituler les solutions retenues au cours de la mission
- en analyser les avantages et les inconvénients

Au fur et à mesure du déroulement de la mission, le Conseil Régional sera tenu au courant de l'avancement des travaux par rapport au planning prévu, des modifications ainsi que des éventuelles difficultés rencontrées.

Cette mission est exclusive de toute mission de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre portant sur les mêmes bâtiments.

Pour cette mission, l'ensemble des compétences nécessaires à l'élaboration du rapport d'évaluation, à la passation et au suivi de CONTRAT DE PARTENARIAT est nécessaire. Un savoir faire démontré dans le domaine est absolument indispensable.

1.2. Modalités de suivi

Un comité de pilotage conduit par des représentants de la Région sera chargé du suivi du projet. Il se réunira avec le titulaire du marché au moins une fois par mois, et plus en cas de besoin, pour faire le point de l'état d'avancement des travaux. La réunion d'installation ainsi que la réunion de clôture se tiendront en présence de l'ensemble du comité de pilotage.

Pour chaque phase de la mission, le TITULAIRE prévoira sa participation à une réunion de cadrage. A l'issue de chaque phase, le prestataire devra remettre une note de synthèse sur les résultats obtenus et le cas échéant les difficultés rencontrées. La validation par la REGION CENTRE du résultat obtenu au terme d'une phase conditionnera le démarrage de la phase suivante.

Une restitution aura lieu, auprès du Directeur Général des Services et des élus pour les informer de l'état d'avancement du projet.

Ces notes de synthèse, ainsi que le rapport d'évaluation final détaillé, devront être fournis en 4 exemplaires au format papier et sur CD ROM au format électronique Word compatible Windows 2000/XP et Office 2003/XP.

2. La phase d'évaluation (Tranche Ferme)

L'objet du Contrat de Performance Energétique attendu entre la REGION CENTRE et un Partenaire Privé, sera un accord contractuel selon lequel la mise en œuvre combinée de matériels et de prestations sur un panel de bâtiments sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini et garanti.

Préparation, mise en place et lancement de la démarche

Une phase de cadrage consistera en une appropriation des éléments du projet, avec prise de connaissance de l'ensemble des données déjà collectées par la Région autour de ce projet. Le prestataire retenu devra fournir une assistance méthodologique et technique consistant notamment à :

- valider avec la Région les modalités de son intervention,
- fixer le déroulement prévisionnel de la mission et son calendrier,
- construire la démarche projet de la Région,
- recueillir tous les éléments d'information propres aux contraintes de la Région Centre auprès de la Direction des Lycées de l'Action Educative (DLAE), de la Direction des Moyens Généraux (DMG) et de la Direction Générale Finances et Droit (DGFD) de la Région
- analyser les documents mis à la disposition du prestataire par la Région

2.1. Définition du périmètre optimal du projet

De l'objectif d'économie d'énergie en kWh/an ou en % (ou de réduction des émissions de CO2 en tonnes/an ou en %) découlent les caractéristiques essentielles du contrat de partenariat :

- la durée du contrat de partenariat
- le volume financier du projet
- le périmètre physique du contrat (le nombre de sites et de bâtiments concernés)

qui sont liées entre elles par les notions de temps de retour, d'ampleur de travaux et de gisements d'économies existants.

La REGION CENTRE retient a priori les objectifs arrêtés par le Conseil Européen et repris dans les conclusions du « Grenelle de l'environnement », soit à l'horizon 2020 :

- Faire passer les émissions de CO2 à un taux inférieur à 20 %
- Protéger le climat en atteignant une augmentation de l'efficacité énergétique de 20 %
- Et en atteignant un pourcentage des énergies renouvelables de 20 % également

Le TITULAIRE devra en préalable valider la pertinence de cet objectif, à l'échelle du projet et à l'échelle de l'ensemble du patrimoine de la REGION CENTRE.

La liste des lycées qui sont potentiellement « éligibles » au Contrat de Performance Energétique est fournie en ANNEXE 1. Cette présélection comprend :

- les lycées qui ne font pas l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique sur l'horizon 2008-2013 du Programme Prévisionnel d'Investissement
- les lycées dont la performance énergétique mesurée est médiocre et qui présentent donc le plus fort potentiel d'économies d'énergie, et pour lesquels des travaux énergétiques sont inscrits au Programme Pluriannuel d'Investissement.

Le TITULAIRE proposera, à l'issue d'une analyse macroscopique, un panel de 20 sites, optimal pour constituer le périmètre du Contrat de Performance Energétique, en fonction notamment:

- du contexte réglementaire sur l'horizon probable du Contrat de Performance Energétique
- du niveau de performance actuel
- du coût d'accès aux économies d'énergie
- des enjeux budgétaires (adéquation investissement/fonctionnement)
- de l'offre disponible sur le marché des opérateurs en efficacité énergétique

En effet, sur ce dernier point, les projets nécessitant un faible investissement financier ou présentant un potentiel d'économie insuffisant ne sont pas attractifs pour les opérateurs économiques susceptibles de s'intéresser à ce type de contrat.

L'objectif de cette première phase de l'évaluation est de figer le volume financier du projet et de préciser, dans les grandes lignes, le périmètre du projet (durée, budget, financement, ...).

2.2. Pré-diagnostics

Le panel de bâtiments précédemment établi, le TITULAIRE réalisera un pré-diagnostic énergétique pour chaque bâtiment faisant partie du projet de Contrat de Performance Energétique. Ce pré-diagnostic a pour but d'identifier les gisements d'économies d'énergie et d'eau, les actions de maîtrise des consommations, de développement des énergies renouvelables et leurs coûts estimatifs. Ce n'est pas une étude détaillée, destinée à fournir un document directement opérationnel pour la mise en œuvre des travaux. Mais c'est une étude suffisamment rigoureuse pour donner les éléments nécessaires à un dialogue compétitif portant sur un Contrat de Performance Energétique.

Dans un souci de qualité, le TITULAIRE s'attachera à respecter les règles suivantes :

- évaluer au mieux les économies d'énergie réalisables sur le bâtiment faisant l'objet d'une étude d'aide à la décision, et en chiffrer les conditions économiques de réalisation ;

- suivre une démarche rigoureuse explicitée et justifiée dans ses rapports d'études ;
- être exhaustif dans ses recommandations et fournir toutes les informations objectives nécessaires;
- ne pas privilégier *a priori* un type d'énergie ni certaines modalités de fourniture d'énergie ou de tout autre utilité (vapeur, froid, chaud, électricité, ...)
- ne pas intervenir dans un établissement ou un bâtiment vis-à-vis duquel il ne présenterait pas toute garantie d'objectivité, notamment sur des installations conçues, réalisées ou gérées pour l'essentiel par lui-même ;
- n'adjoindre aucune démarche commerciale concernant des biens ou services (ayant un lien avec les recommandations) au cours de son intervention.

Lors de ce pré-diagnostic, le prestataire fera l'analyse de l'existant, en prenant en compte les modalités d'occupation et d'exploitation du bâtiment, la nature des activités hébergées et les équipements en découlant ainsi que tout autre paramètre pouvant peser sur les bilans thermiques et énergétiques. Ces éléments seront fondamentaux pour définir et expliciter les **consommations de référence**, utiles lors des phases de rédaction du programme fonctionnel, de dialogue compétitif et d'exécution du Contrat de Performance Energétique.

2.2.1. Collecte préalable de renseignements

La REGION CENTRE mettra à disposition du TITULAIRE l'ensemble des plans des bâtiments et des plans de masse des sites au format dwg (Autocad), ainsi que l'historique des consommations énergétiques sur 3 ans.

La REGION CENTRE s'engage à remettre tout autre document d'études ou documents techniques concernant les bâtiments du panel et utiles au Pré-diagnostic.

La collecte des informations devra se faire en amont de la visite des sites. Elle permettra à l'intervenant:

- de gagner du temps pendant la période d'expertise et donc de diminuer le coût d'intervention ;
- de préparer son plan d'action et de rassembler des éléments de comparaison extérieurs ;

2.2.2. Visites et investigations

Le TITULAIRE effectuera une visite détaillée du site afin d'investiguer de manière essentiellement qualitative les postes consommateurs d'énergie.

Pour le bon déroulement du pré-diagnostic, la REGION CENTRE désignera une personne chargée de suivre le déroulement de la prestation et de servir d'interlocuteur à l'intervenant.

De même, l'intervenant devra avoir accès aux données dont dispose l'exploitant du site en matière de consommations d'énergie dans l'établissement (factures d'énergie, études déjà réalisées, rapports des contrôles réglementaires, procédés consommateurs mis en œuvre, schémas correspondants, ...).

2.2.3. Exploitation et traitement des données

A l'issue de cette visite d'investigation, l'intervenant procédera à une analyse des données recueillies sur le site et rédigera un rapport faisant état des résultats de son analyse.

Cette étude doit réunir des qualités indispensables: rigueur du raisonnement et des calculs.

Les méthodes de calculs doivent:

- Etre **explicités**: on donnera impérativement les références de la méthode, les détails des étapes et des hypothèses de calcul, les formules littérales utilisées et les hypothèses prises pour aboutir aux résultats,
- Etre **cohérentes** et **adaptées** : il est illusoire de traiter tel ou tel point avec force détail, et d'utiliser des éléments forfaitisés par ailleurs
- Utiliser des **grandeurs physiques**: coefficients et ratios peuvent constituer des points de repère utiles mais ne peuvent remplacer mesures et calculs (le calcul des déperditions sera simplifié (il ne s'agit pas de faire un calcul type RT), utilisant les principes des règles Th U, avec une précision suffisante par rapport à l'objectif de la présente étude).
- Offrir la **rigueur** et la **souplesse** nécessaires pour permettre d'effectuer une comparaison des consommations dites réelles (celles facturées ou mesurées), avec les consommations calculées et pour la simulation des combinaisons d'améliorations possibles,

Les meilleures méthodes et outils ne sont rien sans le discernement du chef de projet qui doit avoir :

- Une bonne connaissance technique et pratique des équipements énergétiques
- La compétence, l'esprit critique et une bonne dose d'imagination pour proposer des améliorations opportunes.

Le rapport contiendra notamment :

- un descriptif simplifié des principales installations techniques, celui-ci devant permettre de situer rapidement les différents postes consommateurs d'énergie sur le site et de repérer les lieux concernés par des préconisations et la position des éventuels moyens de mesure ou de comptage existants ou à mettre en œuvre,
- un bilan énergétique du bâtiment sur une année,
- un bilan sommaire des principaux postes consommateurs d'énergie,
- l'indication des principaux ratios utilisés pour les interventions complexes nécessitant une étude approfondie,
- l'identification des voies de progrès tant dans la performance du bâti et des équipements que dans l'exploitation de l'établissement.

NB : Les coûts d'investissement comprendront tous les coûts (maîtrise d'œuvre, SPS, C.T., aléas, foncier, travaux, ...) pour chaque action ou intervention d'économie d'énergie, et les détails fournis permettront de vérifier un avant-métré dans l'optique d'une consultation future. De même, les coûts de fonctionnement devront intégrer tous les coûts (maintenance, exploitation, recettes éventuelles (revente, certificats ...), taxes, ...) Le TITULAIRE devra intégrer dans son équipe les compétences d'économie de la construction (pour tous les corps d'état potentiellement concernés).

2.2.4. Synthèse de préconisations

Une synthèse sera rédigée. Elle rassemblera les principaux résultats issus du pré-diagnostic ainsi que les préconisations faites par le TITULAIRE au responsable du bâtiment ou du patrimoine immobilier.

Un tableau synthétique récapitulera la situation énergétique initiale du bâtiment (consommations par fluide, factures par fluide, émission de CO2 ...) dans les conditions de référence.

Un tableau synthétique récapitulera les actions préconisées (économies d'énergie par fluide en kWh et en euros, coûts d'investissement, coûts de fonctionnement, temps de retour brut sur investissement, coût global, économies de CO2, ...).

Les résultats pourront également être synthétisés sous forme de graphique présentant les niveaux d'économies atteints en fonction des montants investis.

NB : attention aux règles de cumul des économies d'énergie dans le cas de combinaisons d'actions non additives.

2.3. Synthèse des estimations financières

Le TITULAIRE fera une agrégation des résultats obtenus lors des pré-diagnostic en 2.2.4, pour l'ensemble du panel, sous la même forme, permettant à la REGION CENTRE d'arrêter définitivement le contenu du projet.

2.4. Expression de l'objectif de performance

A l'issue des pré-diagnostic définis en 2.2 et des analyses effectuées en 2.1, la REGION CENTRE sera en mesure d'arrêter, suivant les conseils du TITULAIRE, les objectifs de performance du contrat, tels qu'ils sont prescrits par l'article L1414-12 c) du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004.

Les objectifs de performance assignés, seront formulés par le TITULAIRE et porteront sur la qualité des prestations de service, la qualité des ouvrages et des équipements, les conditions dans lesquels ils sont mis à disposition de la personne publique et des utilisateurs.

Les objectifs seront exprimés sous la forme d'indicateurs, mesurables de manière objective pendant toute la durée d'un Contrat de Performance Energétique.

Les indicateurs devront être simples, précis et représentatif :

- De l'économie d'énergie obtenue
- De la garantie de performance
- De la fiabilité des solutions mises en œuvre
- Du coût global
- Du niveau de confort des utilisateurs

2.5. Propositions de montages opérationnels : place de la conception :

L'architecture est reconnue d'intérêt public par la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

La maîtrise de la qualité architecturale est essentielle tant au regard du caractère emblématique et patrimonial des équipements publics, de leur insertion dans un environnement sensible, que du « devoir d'exemplarité » qui incombe à la personne publique en matière de définition du cadre de vie.

Une conception de qualité tant d'un point de vue architectural et technique qu'économique, crée de la valeur sur le plan de l'usage et pour la dimension patrimoniale de l'ouvrage. Cette valeur ajoutée participe d'une forme de rentabilité des investissements qui doit être prise en compte dans l'analyse des offres des contrats de partenariat. Elle prend tout son sens dans la perspective du développement durable.

Les équipements publics et, en particulier, les bâtiments publics participent à l'identité du territoire, ils constituent des repères de celle-ci, ils assurent très souvent une fonction symbolique dans la vie de nos sociétés et constituent notre patrimoine culturel.

Pour ces raisons, le TITULAIRE analysera succinctement les différents montages opérationnels possibles et vérifiera que la préservation architecturale des sites n'entre pas en contradiction avec les objectifs d'économies d'énergie du Contrat de Performance Energétique, en particulier si des solutions de traitement de l'enveloppe des bâtiments étaient susceptibles d'être proposées.

(voir ANNEXE 2 – recommandation professionnelle de l'Ordre des Architectes, UNAPOC, UNSFA, UNTEC : La maîtrise d'oeuvre dans les contrats de partenariat).

Les différents montages envisageables sont :

- une équipe de maîtrise d'œuvre à laquelle la Région confie une mission proche de la mission de base type « loi MOP »
- une équipe de maîtrise d'œuvre à laquelle la Région confie une fraction de la mission de conception
- la Région consulte les candidats au contrat de partenariat sur la base d'un programme fonctionnel et d'un cahier des charges
- la Région consulte les candidats au contrat de partenariat sur la base d'un besoin

C'est ce dernier cas qui est envisagé dans le cadre du présent cahier des charges. Le TITULAIRE analysera cependant l'impact des autres montages opérationnels et les conséquences sur le projet (coûts, délais).

2.6. Analyse de l'impact organisationnel pour la personne publique

Le périmètre du projet comprend des bâtiments dont le mode de gestion sont très différents :

- d'une part, des bâtiments dont la collectivité est directement gestionnaire et pour lesquels les factures d'énergie sont payées directement par la Région.
- d'autre part, des bâtiments qui sont mis à disposition de gestionnaires (établissements publics locaux d'enseignement), dont l'autonomie juridique et financière implique un certain degré de liberté dans le mode de gestion. Les gestionnaires des lycées sont des acteurs partenaires qui ont un rôle à jouer, sans pour autant être intégrés à l'organisation de la REGION CENTRE.

Le Contrat de Performance Energétique doit aussi se juxtaposer à d'autres contrats en cours (maintenance, exploitation, assistance technique, fourniture d'énergie) qui, de manière connexe, intéressent la performance énergétique des bâtiments.

De plus, l'organisation de la REGION CENTRE n'est pas nécessairement configurée pour suivre un Contrat de Performance Energétique, dont la durée peut être relativement longue et le périmètre géographique vaste.

Enfin, le Contrat de Performance Energétique implique un transfert de maîtrise d'ouvrage sur une partie du patrimoine de la REGION CENTRE. Ainsi, certains sites peuvent être confrontés à des interactions entre deux maîtrises d'ouvrage différentes.

Il est donc crucial d'analyser ces aspects organisationnels pour garantir la qualité du suivi et de l'exécution du contrat.

Le TITULAIRE produira donc une note spécifique traitant ces aspects, afin de conseiller la REGION CENTRE et l'aider à mieux appréhender et jouer son rôle dans l'exécution du contrat.

2.7. Analyse juridique

Le TITULAIRE devra :

- valider un certain nombre de travaux et études déjà réalisées par la Région,
- assister la Région dans son travail de préparation (valider la pertinence du projet)

Le TITULAIRE devra démontrer, conformément aux termes de l'article L1414-2 a) du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004, soit le caractère d'urgence du projet, soit l'incapacité objective de la REGION CENTRE à définir seul et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins ou à établir le montage financier ou juridique du projet, en considération de sa complexité.

En outre, le TITULAIRE devra conseiller la Région quant au choix de la procédure la plus adaptée à retenir pour sélectionner le Partenaire Privé. Le TITULAIRE présentera les différents schémas juridiques envisageables en dehors du contrat de partenariat (marchés publics, DSP, AOT-LOA, bail emphytéotique,...) et les raisons conduisant au choix des schémas retenus pour la comparaison et au rejet des schémas écartés.

2.8. Analyse comparative

Le TITULAIRE devra, conformément aux termes de l'article L 1414- 2 b) du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004, exposer avec précision les motifs de caractère économique, juridique, financier et administratif qui conduisent après une analyse comparative, notamment en terme de coût global, de performance et de partage des risques de différentes options, à retenir le contrat de partenariat.

Cette analyse utilisera notamment les résultats des études décrites en 2.2 , 2.5 et 2.6.

2.8.1. Cadrage

Le TITULAIRE indiquera dans cette partie de l'analyse :

- le périmètre du projet,
- les procédures,
- le schéma du contrat de partenariat,
- les schémas alternatifs et leurs variantes éventuelles,
- le calendrier de déroulement (des études à la mise en service),
- les scénarios économiques envisagés pour le projet,
- la durée totale du contrat de partenariat (décomposition en durée travaux et exploitation)
- la justification de la durée retenue au regard de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement

2.8.2. Chiffrages

Le TITULAIRE indiquera dans cette partie de l'analyse :

- Estimation des coûts de programmation, de conception (y compris les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, de l'évaluation préalable et d'indemnités) et de réalisation du projet pour la personne publique. Répartition de ces coûts dans le temps et choix des inflateurs appliqués aux différents postes de coût.
- Estimation des coûts de programmation, de conception et de réalisation du projet pour le partenaire privé. Répartition de ces coûts dans le temps et choix des inflateurs appliqués aux différents postes de coût.
- Montant de l'investissement global toutes dépenses comprises à financer dans chaque schéma et origine des financements (subventions, recettes commerciales,...).
- Estimation des coûts d'exploitation, de maintenance, de gros entretien et de réparations dans chaque schéma et choix des inflateurs appliqués aux différents postes de coût.
- Hypothèses de financement retenues (emprunts, durées, taux) dans les schémas et, pour le « contrat de partenariat » (marges bancaires, part des fonds propres éventuels et rendement des fonds propres, cession de créances et conditions correspondantes,...).
- Estimations sur la durée de vie du projet des coûts de gestion pour la personne publique et de la société de projet éventuelle dans le schéma « contrat de partenariat ».
- Estimation des recettes annexes éventuelles (location de locaux, recettes commerciales, vente d'énergie,...).
- Traitement comptable et fiscal retenu.

2.8.3. Actualisation

Le TITULAIRE indiquera dans cette partie de l'analyse :

- Justification de la période et du taux d'actualisation retenus pour la comparaison des schémas.
- Estimation des valeurs actuelles des flux nets de décaissement dans chacun des schémas pour la personne publique.
- En cas de calendriers différents de conception-réalisation entre les schémas, estimation des valeurs actuelles des flux nets de décaissement des schémas pour la personne publique avec recalage de la date de mise en service sur celle du schéma dont la date de mise en service est la plus tardive. Si le décalage est significatif, et là où c'est possible, intégration dans les

valeurs actuelles des flux nets de décaissement du différentiel correspondant d'utilité socioéconomique.

Le tableau synthétique en ANNEXE 3, qui est suggéré par la M.A.P.P.P (Mission d'Appui à la réalisation des contrats de partenariat public-privé) et qu'il conviendra d'adapter en tant que de besoin au projet, élaboré à partir des tableaux devant figurer dans les parties idoines du rapport d'évaluation, devra apparaître en fin rapport. Ce tableau sera accompagné de commentaires conclusifs rappelant, d'une part, la robustesse des résultats obtenus, mesurée à partir des tests de basculement et de sensibilité (cf infra 2.8.4), et, d'autre part, les avantages qualitatifs associés au schéma « contrat de partenariat ».

2.8.4. Analyse des risques

Le TITULAIRE indiquera dans cette partie de l'analyse :

- Estimation qualitative (approche matricielle) et répartition des risques entre les acteurs public et privé.
- Valorisation monétaire des risques dans chaque schéma (avec une approche plus ou moins sophistiquée selon la nature et la taille du projet).
- Estimation des valeurs actuelles des flux nets de décaissement des schémas pour la personne publique après prise en compte monétaire des risques (et décalage éventuel de la mise en service).
- Calculs des valeurs de basculement (qui font pencher la comparaison dans un sens ou dans l'autre) des principaux paramètres et tests de sensibilité sur les principaux postes de coûts.
- Analyse des schémas en termes de performances qualitatives non monétarisables.

Pour chaque montage juridique et financier examiné, le TITULAIRE devra identifier les risques.

A titre **indicatif**, la matrice de risques (par nature) suivante pourra être utilisée :

RISQUES TECHNIQUES :

- Défaillance des équipements installés
- Non-conformité de la performance énergétique pendant le contrat
- Dégradation de la performance après le contrat
- Biais de l'audit énergétique
- Qualité de la mise en œuvre des travaux
- Qualité Exploitation-Maintenance
- Mesure des économies
- Contraintes techniques induites par les choix de l'opérateur

RISQUES FINANCIERS :

- Non-conformité des économies prévues
- Augmentation des dépenses après contrat
- Perte garantie constructeur
- Imprécision de la consommation de référence
- Crédit
- Disponibilité du financement
- Prix des énergies
- Coûts cachés

RISQUES ORGANISATIONNELS :

- Perte de savoir en pilotage de projet de rénovation énergétique
- Perte de contrôle de la maîtrise du confort
- Inadéquation du périmètre du contrat
- Inadéquation des choix techniques
- Adhésion des utilisateurs

La matrice des risques pourra également être chronologique, l'essentiel étant l'effort d'anticipation qu'elle représente, en adéquation avec les enjeux et les engagements que prend la Région dans la relation contractuelle.

Le TITULAIRE devra ensuite évaluer les risques, par une quantification des conséquences directes et indirectes de leur survenance, accompagné de la distribution de leur probabilité (approche quantitative et qualitative). Cette évaluation doit permettre la valorisation monétaire des risques dans chaque schéma.

Cette analyse des risques servira ultérieurement à la préparation du dossier de consultation du dialogue compétitif (proposition éventuelle de matrice des risques), au dialogue et au suivi éventuel du contrat.

2.9. Rapport d'évaluation préalable soumis à l'assemblée délibérante

Le rapport d'évaluation final détaillé devra comprendre en annexes :

- la liste des documents utilisés pour sa réalisation et l'origine des données
- la liste des personnes rencontrées dans le cadre de l'étude

La Région souhaite qu'une restitution auprès du Directeur Général des Services et des élus soit prévue en fin de phase d'évaluation, une fois que le TITULAIRE aura validé le projet et en aura analysé les risques.

Le TITULAIRE devra être présent lors de toutes les réunions qui auront pour objet de présenter le rapport d'évaluation, il devra pour ce faire participer notamment :

- aux commissions préparatoires à l'Assemblée plénière (ou Commission Permanente), à laquelle sera soumis le rapport d'évaluation et l'autorisation de lancer la procédure de contrat de partenariat
- le cas échéant à la Commission des Services Publics locaux à laquelle sera présentée le rapport d'évaluation,

afin de présenter le dossier de façon pédagogique, d'explicitier le rapport d'évaluation, et d'éclairer les élus en cas de questionnement.

Il devra également prévoir d'être présent à l'Assemblée plénière (ou Commission Permanente) à laquelle sera soumis le rapport d'évaluation et l'autorisation de lancer la procédure de contrat de partenariat. »

3. Assistance technique, juridique et financière pour la mise en œuvre de la procédure (Tranche Conditionnelle 1) :

L'assistance auprès de la Région sera nécessaire tant lors du lancement de la procédure que dans son déroulement. Elle devra garantir la sécurisation de la procédure dans toutes ses phases.

3.1. Détermination des caractéristiques de la procédure et validation d'un calendrier prévisionnel

Le TITULAIRE devra sécuriser la démarche de la Région dans la constitution de la Commission Consultative des Services Publics Locaux.

Il devra également conseiller la Région sur la constitution de l'instance d'attribution du contrat de partenariat.

De façon générale, le TITULAIRE devra anticiper les éventuels points problématiques qui seront abordés au cours de la mission pour accompagner la Région dans son positionnement sur ces questions.

Le TITULAIRE sera également chargé de suivre l'évolution du projet de loi sur les contrats de partenariat, en tenir la Région informée et la conseiller en temps réels sur les impacts que cela pourrait générer pour la procédure à mener.

Le calendrier prévisionnel fourni en ANNEXE 4 devra être validé et détaillé.

3.2. Constitution du dossier de consultation du dialogue compétitif

Le TITULAIRE aura pour mission de valider la rédaction des documents suivants :

- les AAPC
- le Règlement de la consultation du dialogue compétitif

La validation des documents de consultation doit intervenir avant la date qui sera arrêtée par la Région suite à la fixation définitive du calendrier de procédure tel que prévu au point 3.1 supra.

3.3. Rédaction du programme fonctionnel

LE TITULAIRE est chargé de la rédaction du programme fonctionnel, qui est plus qu'un besoin exprimé (cf 2.4) et moins qu'un cahier des charges classique.

Il devra notamment :

- préfigurer le service global attendu sous sa forme contractuelle
- assigner les niveaux de performance minimale et les types de contrôle
- définir les délais d'exécution des prestations, la qualité, les savoir-faire requis,

L'initiative de propositions de solutions innovantes doit être laissée aux opérateurs privés.

Toutefois, pour éviter des divergences extrêmes des réponses des candidats, le programme fonctionnel doit définir l'enveloppe du contrat (fourchette de durées par exemple).

3.4. Ouverture et sélection des candidatures

Le TITULAIRE devra examiner l'ensemble des candidatures transmises, en faire l'analyse et en assurer la restitution aux services de la Région.

3.5. Dialogue avec les candidats retenus

Le TITULAIRE accompagnera la Région Centre lors des entretiens avec les candidats.

Lors de cette phase, le cabinet aura pour mission :

- la proposition d'un plan d'action et notamment d'une méthodologie pour garantir l'égalité des candidats particulièrement dans la phase de dialogue,
- l'évaluation des marges de manœuvre,
- l'analyse des propositions (notamment, performance énergétique garantie par les candidats, intérêt économique, allocation des risques...),
- les simulations financières des différentes propositions (calcul des loyers, conditions financières, actualisation (VAN), questions relatives à la TVA...) L'analyse des simulations devra inclure l'ensemble des éléments fiscaux,
- la préparation des réunions d'entretien avec les candidats,
- la participation active aux entretiens,
- l'établissement et/ou la validation des comptes rendus,
- le conseil dans la gestion des questions/réponses tout au long du dialogue voire parfois la rédaction des réponses si besoin,
- l'analyse technique, juridique et financière des offres finales (notamment, performance énergétique garantie par les candidats, intérêt économique, allocation des risques...),
- les simulations financières des différentes offres (calcul des loyers, conditions financières, actualisation (VAN), questions relatives à la TVA...) L'analyse des simulations devra inclure l'ensemble des éléments fiscaux,
- rédaction et validation du rapport d'analyse des offres

L'offre de prix forfaitaire proposée par le TITULAIRE devra se fonder sur l'hypothèse d'un dialogue avec 3 candidats. Le TITULAIRE devra faire une proposition chiffrée sur la base d'une hypothèse de 3 réunions de dialogue avec chaque candidat.

3.6. Aide à la décision d'attribution

Le prestataire retenu devra être présent lors de toutes les réunions qui auront pour objet de préparer la décision d'attribution et de signature du contrat de performance énergétique. Et notamment il devra prévoir de participer :

- à la commission composée pour l'attribution du contrat,
- aux commissions préparatoires à l'Assemblée plénière (ou Commission Permanente),

afin de présenter le dossier de façon pédagogique, d'explicitier le rapport d'analyse des offres, et d'éclairer les élus en cas de questionnement.

Il devra également prévoir d'être présent à l'Assemblée plénière (ou Commission Permanente) à laquelle sera soumis la délibération pour autoriser la signature du contrat de performance énergétique, afin de répondre le cas échéant aux questions des élus

3.7. Rédaction du contrat

Le candidat aura pour mission de rédiger le contrat et de participer à la phase de mise au point de ce dernier.

4. Assistance technique, juridique et financière après signature du contrat, jusqu'à réception et mise en exploitation (Tranche Conditionnelle 2) :

4.1. Assistance technique, juridique et financière pour la mise en œuvre des travaux, fournitures et services

Le TITULAIRE aura une mission d'assistance générale à caractère administratif, technique, financier et juridique, pendant la phase de mise en œuvre des travaux, fournitures et services définis dans le Contrat de Performance Energétique.

A ce titre, le TITULAIRE réalisera les prestations suivantes :

- établissement de fiches d'avancement de la réalisation, pour chaque site et synthèse de l'ensemble des fiches ; contrôle du respect des délais et actualisation du calendrier du projet
- alerte des dérives de délais et calcul le cas échéant des pénalités de retard
- contrôle du respect du programme fonctionnel et du contrat
- vérification des demandes de versement d'acompte et de paiement
- accompagnement à la négociation des avenants éventuels
- établissement de fiches de suivi financier et des situations de paiement
- mise en œuvre des garanties contractuelles (garantie de parfait achèvement)

4.2. Assistance technique pour la mise en service

Le TITULAIRE aura une mission d'assistance générale à caractère technique et juridique, pendant la phase de mise en service des travaux, fournitures et services définis dans le Contrat de Performance Energétique.

A ce titre, le TITULAIRE réalisera les prestations suivantes :

- suivi des opérations préalables à la réception
- transmission à la REGION CENTRE pour accord préalable du projet de décision de réception
- décision de réception et notification aux intéressés
- suivi de la levée des réserves
- rédaction d'un compte-rendu de la mise en service et livraison des différentes composantes du contrat.

Ce compte rendu mentionnera notamment les incidents et défauts constatés après réception, leur incidence vis-à-vis de la garantie de performance, les procédures à suivre et les mesures correctives prises ou à prendre pour y remédier.

4.3. Assistance technique et financière pour la mise en place des outils de contrôle de performance et suivi d'exploitation

La mesure de la performance pendant l'exécution du contrat est un des points les plus importants du Contrat de Performance Energétique. Les outils de contrôle de la performance et de suivi d'exploitation auront été définis en phase d'évaluation (paragraphe 2.4) et au contrat issu du dialogue compétitif. La charge de la preuve repose sur le Partenaire Privé et le TITULAIRE assure la bonne mise en place des outils de contrôle et suivi prévu au contrat.

5. Assistance technique et financière après réception et mise en exploitation : suivi et évaluation du contrat de partenariat pendant deux années (Tranche Conditionnelle 3):

5.1. Suivi périodique du contrat

Le TITULAIRE aura une mission d'assistance générale à caractère technique et financier, pendant deux ans après la mise en service des ouvrages définis dans le Contrat de Performance Energétique.

A ce titre, le TITULAIRE exécutera les prestations suivantes :

- vérification des rapports d'exploitation transmis par le Partenaire Privé
- critique, amendement pour révisions éventuelles des rapports d'exploitation transmis par le Partenaire Privé
- suivi budgétaire

5.2. Bilan du contrat

Le TITULAIRE dressera un bilan annuel du Contrat de Performance Energétique, permettant d'en dégager a posteriori les forces et faiblesses, et établira un bilan cumulé d'exécution pendant deux ans après la mise en service.

ANNEXE I :
PRESELECTION DE LYCEES ET BATIMENTS POUR UN CONTRAT DE
PERFORMANCE ENERGETIQUE

SITES STABLES SUR L'HORIZON DU PPI (2008-2013)

DEPARTEMENT 18	kWh/m².an	Etiquette Display	kgCO2/m².an
LYCEE JACQUES COEUR	311	E	44
LYCEE PIERRE-EMILE MARTIN	288	E	40
DEPARTEMENT 28			
E.R.E.A. DE MAINVILLIERS	317	E	48
LP GILBERT COURTOIS	341	E	50
LYCEE SILVIA MONFORT	270	E	34
DEPARTEMENT 36			
LP LES CHARMILLES	287	E	38
LYCEE ROLLINAT	292	E	40
DEPARTEMENT 37			
LP ALBERT BAYET	288	E	35
DEPARTEMENT 41			
LP AGRICOLE DE BLOIS	310	E	42
LYCEE D'HOTELLERIE TOURISME VAL DE LOIRE	310	E	44
LP AGRICOLE DE MONTOIRE SUR LE LOIR	442	G	42
DEPARTEMENT 45			
HOTEL DE REGION / BATIMENT LENTIN	400	F	25
BUREAUX PARISIE / DOLET/ ST ELOI	251	D	20
LYCEE DURZY	290	E	33
LYCEE CHARLES PEGUY	230	D	30
LYCEE FRANCOIS VILLON	260	D	32
LYCEE EN FORET	304	E	38
LYCEE FRANCOIS DOLTO	366	F	47

SITES PARTIELLEMENT TRAITES SUR L'HORIZON DU PPI

DEPARTEMENT 18	kWh/m².an	Etiquette Display	kgCO₂/m².an
LYCEE HENRI BRISSON	303	E	45
LYCEE EDOUARD VAILLANT / LP CASSIN	296	E	43
DEPARTEMENT 28			
LYCEE REMI BELLEAU	392	F	62
LYCEE MARCEAU	295	E	40
DEPARTEMENT 37			
LYCEE DESCARTES	394	F	45
LYCEE LEONARD DE VINCI	299	E	43
LP AGRICOLE D'AMBOISE	325	E	34
DEPARTEMENT 45			
E.R.E.A. D'AMILLY	452	G	65
LYCEE DUHAMEL DU MONCEAU	327	E	41
LYCEE MAURICE GENEVOIX	243	D	30
LYCEE JACQUES MONOD	255	D	29

ANNEXE 2 :
LA MAÎTRISE D'ŒUVRE DANS LES CONTRATS DE PARTENARIAT

ANNEXE 3 :
Tableau de synthèse suggéré pour l'analyse des coûts

Tableau de synthèse suggéré pour la comparaison des schémas (en euros courants TTC)

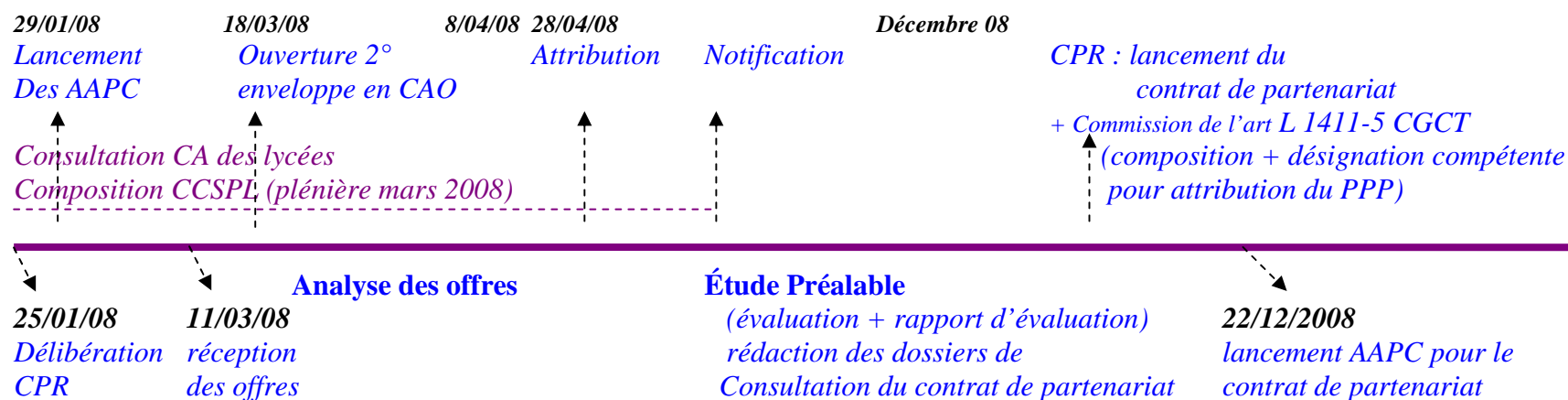
NATURE DES COÛTS	Schéma alternatif		Schéma « contrat de partenariat »		Gain ou surcoût du schéma « contrat de partenariat »
	Montant annuel	Montant total	Montant annuel	Montant total	
Coûts de programmation, de conception et de réalisation		Total		Total	Ecart
Coût de programmation		Total		Total	Total
Coût de conception		Total		Total	Total
Coût de réalisation		Total		Total	Total
Coût d'indemnisations et frais de gestion des procédures et du projet		Total		Total	Ecart
Coût d'indemnisations		Total		Total	Total
Frais de gestion des procédures et du projet		Total		Total	Total
Taxes et droits divers		Total		Total	Ecart
Taxes		Total		Total	Total
Droits		Total		Total	Total
Coût d'exploitation et de maintenance	Total	Total	Total	Total	Ecart
Coût d'exploitation	Total	Total	Total	Total	Total
Coût de maintenance	Total	Total	Total	Total	Total
Coût du gros entretien et des réparations		Total		Total	Ecart
Coût du gros entretien		Total		Total	Total
Coût des réparations		Total		Total	Total
Coût du financement (frais financiers)		Total		Total	Ecart
Recettes annexes		Total		Total	Ecart
Subventions		Total		Total	Ecart
Total des coûts nets non actualisés avant prise en compte monétaires des risques *		TOTAL		TOTAL	ECART
Total des coûts nets actualisés avant prise en compte monétaires des risques *		TOTAL		TOTAL	ECART
Total des coûts nets non actualisés après prise en compte monétaires des risques *		TOTAL		TOTAL	ECART
Total des coûts nets actualisés après prise en compte monétaires des risques *		TOTAL		TOTAL	ECART

* et avec décalage éventuel de la date de mise en service

ANNEXE 4 :
Calendrier prévisionnel* de l'opération

* Ce calendrier n'est donc pas engageant, il est présenté ici à titre indicatif et sera retravaillé avec le prestataire retenu.

Année 2008



Année 2009



Année 2010

Prévoir un démarrage effectif des travaux sur l'été 2010