



Agence Calédonienne de l'Energie

Immeuble SECAL
40 rue Félix Trombe
98 835 KOUTIO DUMBEA

Tel. (687) 28 52 71



Agence de l'Environnement et de
la Maîtrise de l'Energie

Représentation de l'ADEME
en Nouvelle-Calédonie

BP C5 – 98 844 NOUMEA
Tél. (687) 24 35 18



Chambre de commerce et d'industrie de Nouvelle-
Calédonie

Service développement durable

BP M3 – 98849 NOUMEA CEDEX

Tél. (687) 24 31 00

CAHIER DES CHARGES D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE DANS LE CADRE D'UN PROJET
DE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE POUR LA SHN - HÔTEL LE MERIDIEN DE
NOUMEA

CONTEXTE

Le premier des trois grands objectifs du Schéma pour la transition énergétique de la Nouvelle-Calédonie (STENC) prévoit une réduction de 25% de la consommation énergétique du territoire (consommation finale, hors mine et métallurgie) d'ici 2030.

Afin d'accompagner la mise en œuvre du STENC, notamment pour les actions en direction des entreprises, un partenariat fort entre l'ACE, l'ADEME et la CCI a été mis en place et permet de fixer les objectifs et moyens pour la déclinaison de ce schéma auprès des acteurs économiques.

Depuis 2016, les axes économie circulaire et transition énergétique sont au cœur du plan stratégique de développement de la CCI avec notamment une volonté d'accompagner ses ressortissants dans les domaines de la maîtrise de l'énergie, du développement des énergies renouvelables et de la mobilité. Un partenariat avec l'ACE et l'ADEME a permis de mener différentes actions :

- Accompagnement des entreprises sur les questions de mobilité et conseils de premier niveau en maîtrise de l'énergie ;
- Pilotage d'opérations collectives dans le domaine de la maîtrise de l'énergie : pré-diagnostic énergie, audits énergétiques, accompagnement à la mise en place de systèmes de management de l'énergie (ISO 50001) ;
- Réalisation d'un outil de suivi des consommations énergétiques ;

Dans la continuité de ces actions, l'ACE, l'ADEME et la CCI, souhaitent promouvoir le développement des contrats de performance énergétique sur le territoire dans le secteur public mais aussi auprès des acteurs privés et notamment dans le secteur de l'hôtellerie.

Dans cette optique, une opération pilote auprès d'un acteur privé est envisagée pour laquelle le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée est nécessaire. En effet, Il est indispensable que le donneur d'ordre (maître d'ouvrage) se donne les moyens de piloter ce type de contrat, notamment lors des études préalables (choix de bâtiments adaptés, programme de travaux et objectifs performanciers, etc.), mais aussi dans la maîtrise des procédures techniques et juridiques permettant de sélectionner un prestataire, et tout au long du suivi et de la gestion du contrat. Un Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO) peut aider le maître d'ouvrage à mettre en place ces différentes tâches.

Dans le cadre de cette opération pilote, le maître d'ouvrage est **la SHN, Société des Hôtels de Nouméa, propriétaire de l'hôtel Le Méridien de Nouméa** Cet hôtel construit en 1994 présente des enjeux énergétiques forts avec un potentiel d'amélioration important (climatisation, ventilation, froid alimentaire, isolation ...). L'hôtel a déjà fait l'objet d'un diagnostic des équipements CVC, réalisé en février 2022.

L'ACE et l'ADEME assisteront techniquement et financièrement la SHN pour cette opération. La CCI complètera l'accompagnement technique à travers son retour d'expérience sur la réalisation des CPE.

OBJET DE L'AMO

Le maître d'ouvrage envisage de conclure un CPE sur ses installations et ses trois bâtiments qui regroupent 207 chambres avec les services associés.



Pour mener à bien ce projet, le maître d'ouvrage souhaite être assisté par un **AMO sur un plan technique, juridique et financier** pour la faisabilité et l'étude d'opportunité, le lancement, la conduite de la procédure de passation du CPE, le suivi et l'exécution du CPE.

Le titulaire du Marché devra disposer des compétences nécessaires et des références attestant de ces compétences tant au niveau technique, financier que juridique, et agir en toute indépendance, en particulier vis-à-vis des fournisseurs d'énergie et des entreprises susceptibles de réaliser ultérieurement les travaux.

MISSIONS DE L'AMO

Les différentes prestations apparaissant ci-dessous sont proposées à titre indicatif mais peuvent faire l'objet de propositions d'adaptations et modifications.

MISSION EN PHASE « AMONT » : ETUDE DE FAISABILITE ET D'OPPORTUNITE DU CPE

Le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- ◆ **Réalisation d'un état des lieux** à partir d'une visite sur site pour appréhender les conditions d'usages et de confort, la gestion technique et fonctionnelle des bâtiments et installations techniques du maître d'ouvrage, mais aussi des données de consommations, des études et des diagnostics qui lui seront remis :
 - Etablissement d'une liste des documents manquants pour l'analyse complète du bâtiment ou du groupe de bâtiments proposé (fourniture de ces documents à la charge de la maîtrise d'ouvrage),
 - Etude énergétique par bâtiment comprenant un descriptif simplifié des principales installations techniques, un bilan énergétique du bâtiment, un bilan sommaire des principaux postes consommateurs d'énergie, une identification des voies de progrès sur l'enveloppe, les équipements (notamment le recours aux énergies renouvelables) et l'exploitation,
 - Analyse pour chacun des bâtiments et/ou équipements de l'opportunités/risques de la mise en œuvre d'un CPE.
- ◆ **Réalisation d'éventuelles études complémentaires** nécessaires (audit énergétique approfondi) à la définition d'un CPE (à chiffrer en option)
- ◆ **Réalisation de différentes simulations** associant niveaux de performance, évolution des prix de l'énergie, coûts d'investissement et d'exploitation, avec analyse de répartition des risques associée (techniques, financiers, organisationnels...)
- ◆ **Synthèse** sur l'ensemble des bâtiments mettant en évidence la situation initiale, les actions préconisées, les gains attendus, les opportunités/risques d'un CPE. **Cette phase fera l'objet d'une validation par la maîtrise d'ouvrage, préalable à la réalisation de la phase suivante.**
- ◆ Déterminer les caractéristiques essentielles du marché global CPE :
 - Le périmètre du CPE : Bâtiments à retenir (selon étape précédente), Energies, Equipements,
 - Type de prestations attendues : conception, travaux, exploitation et pilotage (prise en compte des outils existant ou potentiels de gestion du patrimoine et de la maintenance supplémentaire par de la GTC, BIM, etc.), formation, sensibilisation, financement

- Actions obligatoires et/ou exclues, intégration ou pas d'autres dimensions que la seule Amélioration de la Performance Energétique (ex : sécurité, accessibilité, etc.) ;
- L'objectif d'amélioration minimum de la performance énergétique garantie et du confort par bâtiment et sur le périmètre retenu ;
- Proposition pour faciliter le déroulement du CPE (période de travaux, gestion des dysfonctionnements et des plaintes...) et moyens à mettre en place pour associer les usagers ;
- Le coût prévisionnel du CPE (coût global et coût par prestation : conception, travaux, exploitation), prise en compte du financement le cas échéant, avec une répartition par bâtiment et par année ;
- La durée optimale du CPE.
- ◆ Examen du montage juridique et financier et la procédure de passation adaptés au CPE, intégrant l'analyse des contrats de maintenance existants et propositions sur leur maintien ou résiliation (ou non reconduction) pour intégration dans le CPE ;
- ◆ Proposition d'un schéma organisationnel des acteurs (rôles, responsabilités...) ;
- ◆ Proposition d'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre du CPE, intégrant chacune des étapes du CPE (arbitrages des choix par la collectivité, dialogue compétitif, début d'exécution du marché, etc.)

Livrables : Rapports d'analyses des données patrimoniales et énergétiques et des scénarios proposés / Rapport détaillé des scénarios retenus par la maîtrise d'ouvrage après arbitrages / Simulation économique du CPE / Synthèses des solutions juridiques et financières pour le ou les scénarios retenus par la maîtrise d'ouvrage / Compte-rendu des réunions de restitution des résultats / Calendrier.

MISSION EN PHASE « AVAL » : ASSISTANCE POUR LE LANCEMENT ET LA CONDUITE DE LA PROCEDURE DE PASSATION DU CPE, LE SUIVI ET SON EXECUTION

Cette deuxième phase comprend l'assistance à :

- ◆ La rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE),
- ◆ Le déroulement de la consultation,
- ◆ La phase de suivi et d'exécution du CPE.

Rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- ◆ Rédaction du programme fonctionnel/performance correspond au scénario (et au nombre de bâtiments concerné), notamment :
 - Le périmètre du CPE,
 - La situation historique du ou des Bâtiments,
 - L'objectif minimal d'Amélioration de la Performance Energétique sur lequel devront s'engager les candidats au CPE, exprimé par bâtiment et/ou sur le périmètre de bâtiment concerné,
 - Le Niveau de Service contractuel (notamment température, humidité, débits d'air, éclairage), intégrant les évolutions prévisibles éventuelles de superficie et des conditions d'utilisation du patrimoine,
 - La consommation de référence, et les paramètres d'ajustement retenus,
 - Les prescriptions techniques que devra respecter le programme d'Actions d'Amélioration de la Performance Energétique,
 - Les caractéristiques principales du Plan de Mesure et de Vérification que devront proposer les candidats.
- ◆ Détermination des éléments du contrat, notamment :
 - La clause de Garantie de Performance Energétique,
 - Les éléments de missions confiées au titulaire du CPE,
 - La durée du CPE,
 - Le traitement des variantes et options,
 - Les clauses financières et les pénalités ;
 - La structure des coûts du CPE.
- ◆ La définition des critères de sélection des offres, notamment :
 - Le niveau de l'économie d'énergie garantie (exprimé en énergie primaire ou finale),
 - Le niveau de GES diminué,
 - Le coût global,
 - La durabilité du maintien de la performance dans le temps après la fin du contrat,

- La qualité et le coût du plan de mesures et vérification des économies d'énergie garanties,
- La capacité des offres à ne pas tuer le gisement d'économies d'énergies.

Le maître d'ouvrage pourra ajouter d'autres critères qui n'auraient pas été proposés par l'AMO.

Livrables : Projet de DCE intégrant le programme performanciel/fonctionnel et les critères de sélection des candidatures / Compte-rendu des échanges avec le maître d'ouvrage.

Assistance dans le déroulement de la consultation, le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- ◆ Assistance dans le déroulement de la procédure (dialogue compétitif et analyse des offres);
 - Sélection des candidatures, incluant l'analyse et une participation à une commission d'appel d'offres,
 - Analyser les propositions et les offres faites par les candidats. Il s'agit d'une analyse technique, juridique et financière. Le titulaire devra remettre un rapport d'analyse ;
 - Analyser les éventuelles variantes ;
 - Analyser le plan de mesure et vérification détaillé proposé par les candidats ;
 - Assister le maître d'ouvrage pour la préparation au dialogue compétitif (rédaction des questions à poser aux candidats et analyse des réponses) ;
 - Participer au dialogue avec les candidats retenus, débriefing avec le maître d'ouvrage et réalisation d'un compte rendu. L'assistant assurera en lien étroit avec le maître d'ouvrage, la conduite du dialogue ;
 - Le titulaire assiste le maître d'ouvrage dans la rédaction du dossier de demande des offres finales notamment la contractualisation de la Situation de Référence ;
 - Aider le maître d'ouvrage à la décision pour l'attribution du CPE à l'offre économiquement la plus avantageuse ; Vérifier la juste application des critères et de la méthode de notation ;
 - Participer à la mise au point du CPE et rédaction du projet de contrat final.

Livrables : Rapport d'analyse des offres, Compte-rendu des réunions du dialogue et d'échange avec les candidats, Projet de contrat final.

Assistance pendant la phase de suivi et d'exécution du CPE, le titulaire devra notamment réaliser les prestations suivantes :

- ◆ Assistance pendant la période de réalisation et de réception des travaux
 - Participer à la mise en œuvre du marché ;
 - Participer à des réunions de suivi de chantier sur la durée de réalisation des travaux ;
 - Assister le maître d'ouvrage dans l'évaluation des performances, de la fiabilité et la durabilité des travaux sur le bâti, les équipements fournis ;
 - Assister le maître d'ouvrage à la réception des travaux ;
- ◆ Assistance annuelle de suivi du CPE sur une période de 2 ans comprenant les missions suivantes :
 - Préparation, organisation et participation aux réunions de suivi et contrôle d'exécution du CPE entre le maître d'ouvrage et le titulaire du marché sur la durée du contrat (fréquence de réunion à proposer) ;
 - Assister le maître d'ouvrage dans l'évaluation des performances, la fiabilité et la durabilité des Actions d'Amélioration de la Performance Energétique ;
 - Etablir les calculs d'intéressements et de pénalités éventuelles, intégrant les échanges entre l'AMO et le titulaire du marché de CPE ;
 - Etablir un bilan annuel de l'exécution du marché ;
 - Assurer le suivi des mesures correctives proposées pour validation des parties.

Livrables : Compte-rendu des réunions / Bilans annuels (soit deux rapports) / Calculs et validation des intéressements et des pénalités éventuelles.

REFERENCES ET COMPETENCES DE L'AMO

L'AMO doit être indépendant des fournisseurs d'énergie et des entreprises susceptibles de répondre à la consultation pour la mise en œuvre du CPE.

Le prestataire titulaire du marché d'AMO CPE ne sera pas autorisé à participer en tant que mandataire, cotraitant ou sous-traitant à l'exécution du futur CPE.

LA METHODE DE MESURE ET DE VERIFICATION DES ECONOMIES D'ENERGIE

La mesure et la vérification des économies d'énergie devront s'appuyer sur une méthodologie robuste, transparente et adaptée aux réhabilitations énergétiques à haut niveau de performance.

On pourra s'appuyer sur l'IPMVP (International Performance Measurement & Verification Protocol). Il ne s'agit pas d'une obligation. L'IPMVP précise que le coût d'un plan de Mesure et Vérification ne devrait pas dépasser 10% de l'économie d'énergie garantie sur la durée du contrat.

CALENDRIER PREVISIONNEL D'OPERATION

		2023		2024			2024	2025	2026
		Septembre	T4	T1	T2	S2			
Phase amont	Etat des lieux								
	Eventuelles études complémentaires								
	Simulations, Synthèse								
	Principales caractéristiques du CPE, montage, organisation								
Phase aval	Rédaction DCE								
	Consultation des								

	entreprises								
	Suivi de l'exécution du CPE								

MODALITES DE CANDIDATURE

MODALITES DE REMISE DES OFFRES

Les offres devront être adressées au plus tard le **04/09/2023** par mail à l'adresse suivante : jean-christophe.rigual@agence-energie.nc

L'offre du candidat devra comprendre à minima les éléments suivants :

- Une note technique explicitant la façon dont le prestataire entend réaliser l'opération et répondre aux objectifs du cahier des charges et décrivant les moyens de mesures mobilisables ;
- Une présentation des différents intervenants avec notamment une présentation des compétences techniques, juridiques et financières.
- Un bordereau de prix détaillant le coût et le nombre jours alloué à la réalisation des différentes prestations pour chacune des phases de la mission d'AMO

EVALUATION DES OFFRES

Les critères retenus pour le jugement des offres seront les suivants :

Critère 1 : La qualification et l'expérience des intervenants (30 % de la note finale) ;

Critère 2 : Le prix des prestations (40 % de la note finale) ;

Critère 3 : La valeur technique de l'offre (30 % de la note finale).