

Aix-en-Provence le 29 décembre 2009

RESIDENCE PARC CEZANNE

**Marché Exploitation – Marché Travaux
Rapport d'analyse d'offres provisoire**

I. PREAMBULE

Comme suite au prédiagnostic énergétique réalisé par le Cabinet PLB ENERGIE CONSEIL, l'Assemblée Générale des copropriétaires a décidé de faire réaliser un dossier de consultation des entreprises pour la rénovation de la chaufferie suivant deux solutions (fioul ou gaz), en y associant un marché exploitation.

II. CONDITIONS ESSENTIELLES DU MARCHE

1/ Contrat d'exploitation

Le Cabinet PLB ENERGIE CONSEIL a demandé aux entreprises d'indiquer pour les deux solutions envisagées les montants des prestations correspondant aux installations rénovées.

Les conditions du contrat d'exploitation seraient les suivantes :

Le contrat proposé est de PF (Prestations Forfaitaires P2) avec en options :

- La Garantie totale transparente (P3)
- Un contrat de type MC (Marché Chaleur P1)

Si les options P1 et P3 sont retenues, le contrat serait d'une durée de 5 ans.

P1 Combustible (OPTION)

L'entreprise fournit le combustible (fioul ou gaz).

Pour le gaz, c'est la copropriété qui choisira le type de contrat gaz, sur lequel sera appliqué le coefficient de vente proposé par l'entreprise.

Pour le fioul l'entreprise définit un prix de vente du m³ de fioul qui sera réactualisé en fonction de l'indice FOD C4.

L'entreprise s'engage sur le rendement d'exploitation de la chaufferie, en fixant les prix du MWh chaleur et de l'ECS.

P1 chauffage

L'entreprise facture les acomptes mensuels en fonction de la quantité d'énergie relevée au compteur de chaleur situé en chaufferie, et du prix unitaire du MWh chaleur réactualisé.

Le prix du MWh chaleur est défini en fonction d'un rendement contractuel de production de chaleur et d'un coefficient de vente, définis par l'entreprise.
A l'issue de la saison, ce prix du MWh chaleur sera corrigé en fonction du rendement réel de l'installation (uniquement si le rendement est meilleur que celui prévu).

E1 eau chaude sanitaire

L'entreprise s'engage sur la quantité d'énergie forfaitaire nécessaire au réchauffage d'un m³ d'eau chaude sanitaire à une température de 57°C, et valorisée suivant le prix du combustible .

P2. Entretien

Il s'agit des prestations de conduite, de surveillance et de dépannage des installations (7 jours sur 7, et 24h sur 24), avec fourniture de produits de traitement du réseau chauffage et maintien de l'équilibrage des vannes de pieds de colonnes chauffage.

P2.2 Traitement ECS (OPTION)

Il correspond à l'injection de produits filmogènes anti-corrosion sur le réseau d'eau chaude sanitaire (en remplacement du système Guldagil).

P3 Garantie Totale Transparente (OPTION)

L'entreprise est tenue de remplacer tout matériel défectueux en chaufferie et sous-stations à sa charge. A la fin de chaque exercice, l'entreprise fournira à la Copropriété le décompte des travaux réalisés au Titre de la Garantie Totale. A l'expiration du contrat, le partage du compte d'exécution définitif se fera à raison de 70% pour la copropriété et 30% pour l'Entreprise (uniquement s'il est positif).

2/ Travaux communs

Ces travaux comprennent :

Des travaux de mise en conformité : création d'une ventilation basse (entrée d'air) donnant directement sur l'extérieur (avec création d'un petit édicule maçonné dans le jardin) et mise en place d'une porte d'accès chaufferie coupe-feu conforme.

Le remplacement de la production d'eau chaude sanitaire par une production instantanée (suppression du ballon tampon), afin de diminuer les risques de prolifération des légionelles.

3/ Travaux spécifiques à la rénovation avec transformation au gaz

Ces travaux comprennent

Le remplacement des deux chaudières par deux chaudières gaz à condensation avec brûleurs radiants et modulant particulièrement silencieuses.

La mise en place d'une électrovanne gaz à l'extérieur de la chaufferie asservie à une détection gaz en chaufferie et à un coup de poing d'arrêt d'urgence à l'entrée de la chaufferie.

La réalisation de l'alimentation gaz depuis le poste gaz qui sera placé dans le jardin dans une niche maçonnée contre l'édicule de ventilation basse.

Le tubage du conduit de fumées en acier inox

La reprise des raccordements hydrauliques en chaufferie

Le remplacement des pompes primaires par des pompes à débit variable

La rénovation des installations électriques

4/ Travaux spécifiques à la rénovation au fioul

Ces travaux comprennent

Le remplacement des deux chaudières par deux chaudières fonte basse température équipées de brûleurs fioul

Le tubage du conduit de fumées en acier inox

La reprise des raccordements hydrauliques en chaufferie

La rénovation des installations électriques

5/ Les options

Les options devront être choisies en fonction du choix du combustible et de la solution retenue par la copropriété :

Option 1 : Compteurs d'énergie chauffage (si l'option P1 est retenue)

Options 2 ou 3 : Enlèvement ou inertage au béton de la cuve fioul (dans le cas de la transformation au gaz)

Options 4 ou 5 : Remplacement ou stratification de la cuve fioul (dans le cas du maintien du fioul)

Option 6 : Robinets thermostatiques

Cette option comprend la mise en place de robinets sur chaque radiateur (mais pas sur les ventilo-convecteurs), la mise en place de vannes pressostatiques en pieds de colonnes, ainsi que de pompes à débits variables pour chaque sous-station.

Les dossiers d'Appel d'Offres et le résultat des offres sont disponibles chez le Syndic.

III. ENTREPRISES CONSULTEES

En accord avec le Conseil Syndical, six Entreprises ont été consultées à savoir :

- DALKIA (anciennement SECCAT, et actuel exploitant)
- COFELY
- SAINT PAUL
- MISSENARD B
- ATC
- ETABLISSEMENTS TEI

L' entreprise ATC n'a pas répondu. L'entreprise TEI a remis une offre incomplète, qui a été complétée le 1/12.

IV. ANALYSE DES OFFRES

Le résultat des offres à l'ouverture figure dans les tableaux, ci-après.

Suite à l'ouverture des plis, nous avons demandé à l'entreprise TEI de compléter son offre et de revoir le montant des travaux de base qui était aberrant. Nous avons aussi demandé à DALKIA de s'engager fermement sur la valorisation des CEE, et de vérifier le prix du fioul indiqué qui paraissait très élevé.

Ce sont les valeurs corrigées ou complétées qui ont été intégrées aux tableaux d'analyses.

Le premier tableau porte sur les travaux.

Il apparaît que globalement l'entreprise DALKIA est la moins-disante pour les deux solutions fioul ou gaz.

Les entreprises ont aussi indiqué la participation qu'elles pourraient proposer au titre des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

La aussi c'est DALKIA qui valorise le mieux les CEE pour les chaudières gaz à condensation, qui pourront être directement déduits du montant des travaux.

Par contre pour la solution fioul, DALKIA n'a pas proposé de CEE, car il est possible qu'il n'y ait plus de CEE pour les chaudière basse température en 2010.

Le second tableau porte sur les marchés exploitation.

Nous avons récapitulé les offres exploitation pour chaque solution et nous y avons intégré le montant des travaux pour chaque solution (hors options)

Dans la solution gaz, les travaux prévus sont les travaux de base et ceux spécifiques au gaz

Dans la solution 2, les travaux prévus sont les travaux de base et ceux spécifiques au fioul

Il conviendra donc d'ajouter les montants des options choisies.

Il apparaît que l'entreprise DALKIA est la moins-disante sur les postes P1, et au global sur les postes P1P2P3, pour la solution gaz.

Par contre pour la solution fioul, l'entreprise COFELY est légèrement moins chère.

Nous avons aussi intégré au budget exploitation l'impact des travaux sous forme d'un financement copropriété sur 5 ans au taux de 5% pour les différents offres.

V. CONCLUSION

La rénovation de la chaufferie au travers d'une transformation au gaz suivant la proposition de DALKIA, est la solution qui paraît la plus pertinente pour la copropriété, aussi bien sur la partie exploitation que sur le coût global des travaux compte tenu des aides importantes apportées par les CEE, ainsi que de la participation de GRDF.

C. CLEMENS