

# **MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

## **CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES**

Maître d'ouvrage

**PAYS DE LA CHATRE EN BERRY**

15 RUE D'OLMOR

36400 LA CHATRE

Tél : 02.54.62.16.11

Email : opah.paysdelachatreenberry@orange.fr

Objet du marché

**AUDITS ENERGETIQUES**

**MARCHE A PROCEDURE ADAPTEE**

Passé en application de l'article 27 et 59 du Décret N°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics

Remise des offres

Date limite de remise des offres : Mardi 4 février 2025

Heure limite de remise des offres : 12h00

## SOMMAIRE

ARTICLE 1 – CADRE GENERAL .....	2
ARTICLE 2 – PERIMETRE DE L'ETUDE.....	2
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
3.1 : Les objectifs.....	3
3.2 : Les compétences exigées.....	5
3.3 : Le déroulement.....	6
ARTICLE 4 – MODE DE PAIEMENT.....	6
ARTICLE 5 – REGLEMENT DES PRESTATIONS.....	6
5.1 : Les conditions du marché.....	6
5.2 : Les modalités de réponse.....	6
5.3 : Le délai de réponse.....	7

## **ARTICLE 1 – CADRE GENERAL**

La présente consultation a pour objet la réalisation d’audits énergétiques en vue du lancement du Pacte territorial sur le territoire du Syndicat mixte du Pays de La Châtre en Berry.

La politique d’amélioration de l’habitat portée par l’Anah et en partenariat avec les territoires, est en enjeu important à plusieurs titres pour le département de l’Indre. Elle permet aux propriétaires occupants d’améliorer la performance énergétique de leur logement, d’adapter leur logement à la perte d’autonomie et au handicap ou encore de sortir de situation d’indignité et, aux propriétaires bailleurs de produire un parc locatif privé à vocation sociale.

La réforme de la contractualisation entre l’Etat et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé pour la mise en œuvre du service public de rénovation de l’habitat (SPRH). L’objectif est de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation et l’amélioration de l’habitat privé, sur l’ensemble du territoire et accessible à toute la population.

Le nouveau modèle de contractualisation se décline à deux niveaux : au niveau régional et au niveau territorial (EPCI ou Département). Cette nouvelle contractualisation entre l’Etat et les collectivités territoriales prend le relais des financements préexistants et va permettre d’accélérer la rénovation des logements et de faciliter le parcours des ménages, partout en France.

Le Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry est engagé depuis de nombreuses années dans une stratégie d’intervention en faveur de l’amélioration du cadre de vie et de l’attractivité de son territoire et réaffirme que la lutte contre les passoires énergétiques est une priorité absolue pour la transition écologique et la réduction de la précarité énergétique et décide donc de mener un Pacte territorial qui concerne l’ensemble des communes des communautés de communes de La Châtre et Sainte Sévère, de la Marche Berrichonne et du Val de Bouzanne.

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE DE L’ETUDE**

Le périmètre opérationnel est constitué des 51 communes du Pays de La Châtre en Berry suivantes :

Aigurande	Lourdoueix-Saint-Michel	Pouligny-Notre-Dame
Briantes	Lourouer-Saint-Laurent	Pouligny-Saint-Martin
Buxières d’Aillac	Lys-Saint-Georges	Saint-Août
Champillet	Magny	Saint-Chartier
Chassignolles	Maillet	Saint-Christophe-en-Boucherie
Cluis	Malicornay	Saint-Denis-de-Jouhet
Crevant	Mers-Sur-Indre	Sainte-Sévère-Sur-Indre
Crozon-Sur-Vauvre	Montchevrier	Saint-Plantaire
Feusines	Montgivray	Sarzay
Fougerolles	Montipouret	Sazeray
Gournay	Montlevicq	Thevet-Saint-Julien
La Berthenoux	Mouhers	Tranzault
La Buxerette	Néret	Urciers
La Châtre	Neuvy-Saint-Sépulchre	Verneuil-Sur-Igneraie
La Motte-Feuilly	Nohant-Vic	Vicq-Exempt
Lacs	Orsennes	Vigoulant
Lignerolles	Pérassay	Vijon

## ARTICLE 3 – OBJET DE LA CONSULTATION

### 3.1 Les objectifs

Le Pays estime qu'entre 50 et 100 diagnostics thermiques seront à réaliser annuellement dans le cadre du présent marché.

L'accompagnement des ménages représente un enjeu important pour atteindre les objectifs de la politique publique de rénovation de l'habitat qui sous-tendent le Pacte territorial.

Ces enjeux visent à compléter les missions de dynamique territoriale portée par la collectivité Maître d'Ouvrage du Pacte territorial, notamment à destination des publics prioritaires, ainsi qu'assurer une transition avec les missions d'information, de conseil et d'orientation, afin de permettre au ménage de disposer d'un parcours fluide et complet.

L'accompagnement des ménages comprend : visite sur place, diagnostic complet du logement et diagnostic social du ménage, réalisation d'audits énergétiques, scénarios de travaux, appui à l'obtention des devis et aide au choix des travaux, montage administratif et financier des dossiers (subventions, prêts...), suivi du chantier, appui à la réception des travaux, appui aux démarches permettant d'obtenir le paiement des subventions et de solliciter les aides fiscales éventuelles.

L'animatrice en charge du suivi-animation agréée Mon Accompagnateur Rénov (MAR) du Pacte territorial du Pays de La Châtre en Berry réalisera la grille d'analyse du logement comprenant :

- Des informations administratives
- Un état général du bâti
- Des conditions sanitaires et d'utilisation du logement et de sécurité des personnes occupantes

et procèdera à l'établissement d'un contrat entre le ménage et l'Accompagnateur Rénov.

Elle assurera le suivi et le dépôt du dossier pour instruction ainsi que la réception des pièces pour les demandes de subventions.

#### Les prestations suivantes concernent le présent marché :

- **Une première visite sur site pour le diagnostic de situation initiale du ménage et du bâti avec réalisation d'un audit énergétique**

Un état des lieux du bâti (pouvant s'appuyer sur le DPE existant)

- date de construction ;
- surface, nombre de pièces ;
- diagnostic technique : état des équipements et des ouvrages (réseaux, structure, menuiseries, équipements...);
- diagnostic énergétique : consommation conventionnelle (chauffage, eau chaude, refroidissement) avant travaux (en kWep.m<sup>2</sup>/an) et étiquette énergie.

Cette visite est primordiale pour pouvoir analyser le ou les bâtiments en faisant apparaître les 3 points importants suivants :

- Les relevés techniques : effectuer des métrés, des relevés de température et des clichés thermographiques. L'expert va également diagnostiquer précisément le plan de comptage actuel du ou des bâtiments. Ainsi, il va pouvoir comprendre comment est réalisé celui-ci.
- L'inspection du ou des bâtiments pour en contrôler la vétusté : tous les corps d'état (TCE), toutes les parties communes du sous-sol à la toiture, le bâti dont l'enveloppe extérieure et tous les équipements

techniques ou fonctionnels générateurs de consommation (systèmes de chauffage, ventilation, éclairage, climatisation, bureautique, cuisine, ateliers, installations eau chaude sanitaire...).

- L'utilisation du ou des bâtiments : ce point a pour but de mieux cerner les comportements et usages des occupants (utilisation des fenêtres, de l'eau et du chauffage, retour concernant le confort thermique en hiver et en été, dépenses liées aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude, paramètres de fonctionnement des équipements...)
- **Un projet de travaux avec l'analyse des données récoltées par l'auditeur sur site**
  - préconisations hiérarchisées de travaux
  - élaboration de différents scénarios ;
  - estimation du coût des travaux, des consommations après travaux et des gains énergétiques et des financements mobilisables (subventions, aides fiscales et apports personnels) ;
  - impact estimé des travaux sur les dépenses d'énergie du ménage et sur le taux d'effort énergétique ;
  - préconisations éventuelles en termes d'accompagnement social et de bonne utilisation du logement et des équipements.

### **Analyse des données récoltées par l'auditeur sur site.**

Après avoir récolté les données nécessaires sur le bâtiment et ses usages il faudra que celles-ci soient analysées en s'appuyant sur l'ensemble des documents fournis par le maître d'ouvrage pour pouvoir dresser le bilan.

Le ou les bâtiments devront être modélisés thermiquement avec un logiciel spécialisé (avec méthode 3CI). Cette modélisation permettra à l'expert de dresser un bilan précis et proche du réel du bâtiment, permettant de déceler les principales sources de consommation d'énergie, mais aussi chaque poste de déperditions énergétiques, et de les classer par ordre d'importance.

C'est sur cette étude énergétique qu'il se reposera au moment de proposer un plan d'optimisation de la performance.

### **La préconisation des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique**

Après avoir étudié les pertes d'énergie du bâtiment, il faudra lister des préconisations de travaux pour lesquelles une évaluation du montant de l'investissement et du temps du « retour sur investissement » sera fournie.

Il sera également indiqué le gain énergétique apporté par chaque préconisation de travaux en utilisant pour cela un logiciel de modélisation thermique. Avant de proposer chaque typologie de travaux, il vérifiera également que ceux-ci sont faisables sur le ou les bâtiments en fonction des contraintes du site (réglementations et normes, passage des réseaux, amiante...)

Une aide au choix de scénario de rénovation énergétique et à la définition du programme de travaux sera apportée. Pour chacun de ces scénarios seront analysés : les performances énergétiques et environnementales avant et après travaux, l'estimation financière des propositions de travaux et mention des aides financières mobilisables, la baisse attendue sur la facture énergétique, l'étiquette énergie obtenue.

- **Un rapport complet présentant l'ensemble de l'étude énergétique**

Ce rapport finalisera et présentera l'audit énergétique et sera adressé au maître d'ouvrage.

Il comprendra :

- L'état des lieux de l'existant (présentation du site, analyse par bâtiment, reconnaissance des systèmes énergétiques, bilan des déperditions, relevé des factures énergétiques, classement énergétique et climatique (émission des gaz à effet de serre), etc.)
- Les préconisations de travaux : description des travaux, scénarios de travaux, évolution de la facture énergétique, aides financières.etc...
- Un point sur les énergies renouvelables et les petits gestes du quotidien à adopter.

- **Une deuxième visite post travaux au domicile avec réalisation d'un audit énergétique mis à jour**

Visite du logement rénové pour juger la concordance entre le scénario de l'audit énergétique et les travaux réalisés.

- **Mission de prestation renforcée**

Sera établi un scénario pour répondre à un appui renforcé en cas de nécessité d'adapter les logements à la perte d'autonomie ou de remise en état des logements indignes et très dégradés. La mission de maîtrise d'ouvrage pour cet accompagnement sera alors transmise à un prestataire extérieur.

L'audit énergétique sera réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL- DPE 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou d'une autre qualification précisée par instruction du directeur général, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

**L'audit énergétique devra être réalisé par le prestataire dans un délai de 15 jours ouvrés après commande par l'animatrice du Pacte.**

### **3.2 Les compétences exigées**

Les opérateurs réalisant les évaluations devront justifier de leur compétence et faire état :

**1. d'une compétence Certifiée** par un organisme de certification pour la réalisation des **AUDITS ENERGETIQUES**

et/ou

**2. d'une Qualification AUDIT ENERGETIQUE RGE** délivrée également par un organisme agréé.

Une expérience de 5 ans dans le domaine est exigée.

Les opérateurs présentant ces justificatifs devront en outre désigner un référent en thermique du bâtiment au sein ou en dehors de leur entités professionnelles. Ce référent devra justifier d'une formation supérieure dans le domaine de la thermique du bâtiment (diplôme ou VAE) ou être un contrôleur technique avec la mission thermique.

Une attestation sur l'honneur quant à l'utilisation du matériel suivant sera exigée :

- ECHELLE TELESCOPIQUE (3.8ml) permettant d'accéder à des zones non accessibles situées en hauteur (grenier, combles, etc...).
- LASERMETRE DISTO X3 permettant de réaliser des mesures de distances, d'angles, de surfaces et de volumes dans le cadre des métrés indispensables à la collecte des données d'entrées dans l'audit.
- BOUSSOLE permettant de définir l'orientation du bâtiment lors de la réalisation de l'audit.
- VITROMETRE permettant de connaître l'épaisseur d'une ou plusieurs vitre(s) ainsi que la lame d'air qui les sépare ainsi que l'épaisseur du verre (verre feuilleté, lame d'air jusqu'à triple vitrage, etc...)
- WATTMETRE permettant de mesurer la puissance électrique (watts) consommée par un appareil électrique en un temps donné.
- MINI STATION PORTATIVE (CO<sub>2</sub>, T°, hygrométrie) permettant de mesurer presque instantanément la température intérieure de l'habitation, l'hygrométrie et le taux de CO<sub>2</sub> et de visualiser en un temps rapide un dysfonctionnement et de lancer des investigations en relation avec le désordre détecté.
- PINCE AMPERMETRIQUE permettant de mesurer le courant dans un circuit électrique afin de s'assurer qu'il n'y a pas de surcharge et d'éviter une panne ou tout accident suite à une défaillance du circuit.
- HYGROMETRE permettant de détecter l'humidité dans les matériaux de construction afin d'évaluer la qualité de l'isolation (et notamment les effets de fuites d'eau derrière les murs).

- THERMOMETRE HYGROMETRE INFRAROUGE A VISEE LASER permettant de mesurer la température à des endroits difficilement accessibles ou dans des zones de mesures dangereuses. L'hygromètre intégré indique l'humidité relative de l'air et peut calculer la température du point de rosée.
- MINI CAMERA THERMIQUE (POUR SMARTPHONE) permettant de visualiser les variations de température à la surface des parois. Elle révèle également les zones où la chaleur s'échappe ou pénètre (ponts thermiques).
- CAMERA D'INSPECTION permettant de visualiser l'intérieur des structures de construction afin de vérifier la présence ou non d'isolant et leur état de dégradation. Elle permet également de détecter des problèmes structurels en particulier dans les espaces restreints.
- THERMO-ANEMOMETRE A HELICE (AVEC CONES DE MESURE) permettant une mesure facile du débit, de la vitesse d'air et de la température avec sa sonde à hélice.

### **3.3 Le déroulement**

Le contrat sera passé sur la durée du Pacte territorial. La date prévisionnelle de démarrage de la mission est le 01/03/2025.

Les informations recueillies et les documents produits sont la propriété exclusive du maître d'ouvrage.

Le cabinet d'étude prestataire aura une obligation de discrétion absolue.

## **ARTICLE 4 – MODE DE PAIEMENT**

Le prix unitaire pour chaque diagnostic thermique devra être fixé pour une période de 3 ans. Il pourra être actualisé à la fin de cette période.

Les règlements des factures seront effectués par mandat du Trésor Public.

## **ARTICLE 5 – REGLEMENT DES PRESTATONS**

### **5.1 Les conditions de marché**

**Consultation** : la procédure retenue est celle du marché à procédure adaptée (MAPA) : Choix du prestataire sur la base d'un devis détaillé suite à une mise en concurrence de plusieurs prestataires.

### **5.2 Les modalités de réponse**

L'offre présentée devra comporter au minimum les éléments suivants :

Les références du candidat

- ✚ Le profil des intervenants : composition de l'équipe chargée du diagnostic, qualifications et compétences des personnes, leurs références dans le domaine concerné
- ✚ Les moyens techniques affectés à la mission
- ✚ La méthodologie d'intervention préconisée
- ✚ Un devis détaillé : coût unitaire par diagnostic thermique pour un logement, avec sous-détail de prix.

Le classement des différentes offres reçues pour le présent marché sera effectué selon les modalités suivantes :

- ✚ Prix : 40%
- ✚ Compétence de l'équipe : 30%
- ✚ Référence similaire : 30%

### **5.3 Le délai de réponse**

Adresser impérativement votre proposition détaillée :

- ✚ Avant le : **Mardi 4 février 2025 – 12H00**
- ✚ A l'adresse suivante :

**Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry**  
**A l'attention de M. François DAUGERON, Président**  
**15, rue d'Olmor**  
**36400 LA CHATRE**