

CAHIER DES CHARGES

Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage :

Climatisation solaire de 5 groupes scolaires

ECOLES MUNICIPALES

**Pointe des châteaux, Centre-ville, Stella,
Peyret Forcade et Mario Hoarau
Commune de Saint- Leu**



SAINT-LEU
Ville d'émotions



1) CONTEXTE

La commune de Saint-Leu est confrontée à des problématiques de confort thermique importantes dans ses établissements scolaires, en particulier sur le littoral, où les températures élevées et l'humidité impactent directement les conditions d'apprentissage.

Les écoles concernées présentent :

- une ventilation naturelle insuffisante,
- des équipements existants partiellement dégradés,
- des températures intérieures pouvant dépasser 34°C en période estivale.

Dans ce contexte, la collectivité souhaite engager un programme d'amélioration du confort thermique reposant sur la mise en œuvre de solutions de climatisation performantes, couplées à une production d'énergie photovoltaïque en autoconsommation.

Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de transition énergétique du patrimoine communal et de conformité aux objectifs du décret Éco Énergie Tertiaire.

2) OBJECTIFS DE LA MISSION

La présente mission relève strictement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au sens du Code de la commande publique. La SPL Énergies Réunion n'assure ni les missions de conception relevant de la maîtrise d'œuvre, ni les prérogatives de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Elle intervient exclusivement en appui à la collectivité pour l'aide à la décision, la sécurisation technique et financière du projet, ainsi que pour l'accompagnement de l'opération.

La mission confiée à la SPL Énergies Réunion vise à accompagner la commune de Saint-Leu dans la mise en œuvre d'un projet de climatisation solaire sur plusieurs établissements scolaires, dans un contexte climatique contraignant.

Elle a pour objectif de sécuriser l'opération sur les plans technique, économique et organisationnel, en garantissant la cohérence entre les besoins de confort thermique, les solutions mises en œuvre et les contraintes d'exploitation des sites.

À ce titre, la SPL interviendra notamment afin de fiabiliser les choix techniques, d'optimiser le dimensionnement des installations, d'anticiper les impacts sur les réseaux existants et de maîtriser l'enveloppe financière du projet. La SPL s'appuiera, si nécessaire, sur des expertises techniques externes pour certaines études spécifiques, tout en assurant le pilotage et la cohérence globale du projet.

3) PERIMETRE

La mission porte sur cinq groupes scolaires situés sur le territoire de la commune, principalement implantés en zone littorale, particulièrement exposée aux fortes chaleurs et aux phénomènes d'îlots de chaleur urbains :

- **École Pointe des Châteaux** - 46 rue Georges Pompidou, 97424 Saint-Leu
- **École primaire du Centre-ville** - 17 rue de la Compagnie des Indes, 97424 Saint-Leu



- **École Stella** - 34 allée des Flamboyants, 97424 Saint-Leu
- **École Peyret Forcade** - 1 chemin de l'École - Le Portail, 97424 Saint-Leu
- **École Mario Hoareau** - 31 rue du Pressoir, 97424 Saint-Leu

Elle concerne :

- environ 69 salles de classe,
- les systèmes de climatisation,
- les installations photovoltaïques,
- les équipements électriques,
- les équipements annexes (brasseurs d'air, menuiseries, GTC).

Les sites étant en exploitation durant la période scolaire, une attention particulière devra être portée à l'organisation des interventions, afin de limiter les perturbations pour les usagers et d'assurer la continuité du service public.

4) PHASES ET CONTENU DES MISSIONS

Pour certaines phases techniques, la SPL Énergies Réunion pourra s'appuyer sur des bureaux d'études spécialisés afin de sécuriser le dimensionnement des installations, notamment en matière de climatisation et de gestion technique centralisée, cette dernière expertise étant mobilisée pour étudier le dispositif envisagé par la Ville sur certains sites visant à piloter le fonctionnement des climatiseurs en fonction de la production solaire disponible. Le dimensionnement des installations photovoltaïques sera réalisé en interne par les équipes spécialisées de la SPL.

La SPL assure dans tous les cas un rôle de pilotage, de coordination et de validation des études, garantissant la cohérence globale du projet.

a) Phase 1 – Consolidation technique et financière du projet

Cette phase vise à sécuriser le projet en vérifiant la pertinence des solutions envisagées et en les adaptant aux contraintes réelles des sites.

1.1 Analyse et validation des données d'entrée

Analyse du dossier existant, vérification des hypothèses techniques et prise en compte des contraintes propres aux sites.

1.2 Dimensionnement et optimisation des solutions

Définition et ajustement des solutions techniques (climatisation, photovoltaïque, électricité) en recherchant un équilibre entre performance, faisabilité et exploitation.

1.3 Estimation financière et phasage opérationnel

Établissement d'un coût prévisionnel détaillé et proposition d'un phasage des travaux adapté aux contraintes d'occupation des établissements.

b) Phase 2 – Élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises

La SPL accompagnera la collectivité dans la préparation du dossier de consultation, en traduisant les objectifs du projet en prescriptions techniques claires et cohérentes.



2.1 Rédaction des pièces techniques

Formalisation des prescriptions techniques (CCTP) traduisant les objectifs de performance et les exigences du projet.

2.2 Élaboration des pièces financières

Construction des documents financiers (DPGF, BPU) permettant une lecture claire des coûts et une comparaison pertinente des offres.

2.3 Structuration de la consultation

Appui à la stratégie de consultation (allotissement, organisation, critères) afin de garantir une mise en concurrence adaptée.

La Maîtrise d'Ouvrage assure la publication des consultations, la réception des offres conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

c) Phase 3 – Analyse des offres et assistance au choix

La SPL assistera la collectivité dans l'analyse des offres, en évaluant leur conformité technique, la pertinence des solutions proposées et la cohérence des prix.

3.1 Analyse technique des propositions

Examen de la conformité des offres et de la pertinence des solutions proposées au regard du projet.

3.2 Analyse financière et cohérence des prix

Vérification des montants proposés et identification des éventuelles incohérences ou risques.

3.3 Aide à la décision

Élaboration d'un rapport d'analyse et formulation de recommandations pour le choix des entreprises.

La Maîtrise d'Ouvrage assure la conduite de la procédure de passation des marchés, conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

d) Phase 4 – Suivi de la réalisation des travaux

La SPL accompagnera la collectivité durant la phase travaux en veillant à la bonne exécution des prestations et au respect des exigences définies en amont.

4.1 Validation des études d'exécution

Analyse des documents transmis par les entreprises et vérification de leur conformité avec les exigences du projet.

4.2 Suivi technique et coordination

Accompagnement de la collectivité durant les travaux, suivi des étapes clés et coordination des intervenants.

4.3 Suivi des coûts, délais et aléas

Contrôle de l'avancement de l'opération et gestion des éventuelles difficultés techniques ou financières.



e) Phase 5 – Réception et mise en service

La SPL assistera la collectivité lors des opérations de réception, en vérifiant la conformité des ouvrages et le bon fonctionnement des installations.

5.1 Assistance aux opérations de réception

Participation aux opérations préalables à la réception et identification des éventuelles réserves.

5.2 Vérification des performances et mise en service

Contrôle du bon fonctionnement des installations et de leur conformité aux objectifs fixés.

5.3 Clôture de l'opération

Suivi de la levée des réserves et vérification de la complétude des documents de fin de chantier (DOE).

5.4 Suivi de la Garantie de Parfait Achèvement (GPA)

À compter de la réception et pendant la période de Garantie de Parfait Achèvement (pour une durée d'un an maximum à compter de la date de réception des travaux), la SPL accompagnera la collectivité dans le suivi des désordres ou dysfonctionnements signalés. Elle assurera leur recensement, leur transmission aux entreprises concernées et le suivi des actions correctives jusqu'à leur résolution.

Tableau récapitulatif de mission

Phase	Contenu de la mission	Livrables
Phase 1 – Consolidation technique et financière du projet	- analyse des données, - Dimensionnement des installations, - Identification des contraintes - optimisation des solutions.	- Note PRO, - estimation détaillée, - planning prévisionnel
Phase 2 – Élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises	- rédaction des pièces techniques et financières, - structuration des lots et des exigences du projet.	- CCTP, - DPGF, DCE complet
Phase 3 – Analyse des offres et assistance au choix	- vérification de la conformité, - analyse des prix - appui à la décision.	- Rapport d'analyse, - tableau comparatif
Phase 4 – Suivi de la réalisation des travaux	- validation des études, - suivi technique ciblé, - coordination et maîtrise des coûts et délais.	- Comptes rendus, - tableaux de suivi
Phase 5 – Réception et mise en service	- vérification de la conformité, - Assistance à la levée des réserves - clôture de l'opération.	- PV de réception, - DOE visé, - note de clôture



5) PLANNING PRÉVISIONNEL

Phase	Durée	Éléments déclencheurs	Points de validation
Phase 1 – Consolidation technique et financière du projet	2 mois	BC de Validation de l'offre	Validation technique + budget
Phase 2 – Élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises	1 mois	Validation de la note PRO	Validation DCE
Phase 3 – Analyse des offres et assistance au choix	1 mois	Clôture de la consultation	Passation des marchés
Phase 4 – Suivi de la réalisation des travaux	6 à 8 mois	OS de démarrage travaux	Réunions clés
Phase 5 – Réception et mise en service	1 mois	Fin travaux	PV de Réception

6) ESTIMATIONS DES HONORAIRES

Phases	Intitulé de la mission	TOTAL CPI HT	Livrables
0	Phase 1 – Consolidation technique et financière du projet	7 554 €	Note technique PRO
0.1	Analyse du dossier existant	2 233 €	
0.2	Dimensionnement (CVC / PV / élec)	3 016 €	
0.3	Estimation + phasage	2 305 €	
1	Phase 2 – Élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises	4 521 €	DCE complet (CCTP, CDPGF, RC)
1.1	Rédaction CCTP	3 380 €	
1.2	DPGF / structuration	1 142 €	
1.3		0 €	
2	Phase 3 – Analyse des offres et assistance au choix	5 408 €	Rapport analyse des offres
2.1	Analyse technique des candidatures et offres	1 449 €	
2.2	Analyse financière et comparaison des offres	1 077 €	
2.3	Rédaction du rapport d'analyse des offres	2 882 €	
3	Phase 4 – Suivi de la réalisation des travaux	15 846 €	Compte-rendu de reunion
3.1	Suivi des études EXE	655 €	
3.2	Suivi technique de la mise en œuvre	13 317 €	
3.3	Validation des situations de travaux	1 874 €	
4	Phase 5 – Réception et mise en service	3 263 €	Rapport OPR (reserves, levées, DGD)
4.1	Préparation de la réception	529 €	
4.2	Opérations préalables à la réception (OPR)	1 929 €	
4.3	Clôture de la mission	806 €	Note de fin de mission
Total HT		36 592 €	
TVA		3 110 €	
Total TTC		39 702 €	



7) Conclusion

La mission confiée à la SPL Énergies Réunion permettra de sécuriser l'opération sur les plans technique, financier et opérationnel, tout en accompagnant la collectivité dans la mise en œuvre d'un projet structurant en matière de transition énergétique.

De manière générale la SPL ENERGIE REUNION devra :

- Mettre en œuvre toutes actions nécessaires au bon déroulement de la mission et à l'atteinte des objectifs de la prestation ;
- Assurer une remontée régulière d'informations vers les services de la Collectivité sur le déroulement des prestations ;
- Organiser toutes les réunions nécessaires avec les parties concernées.

