



Marchés globaux de performance : de l'importance du programme exploitation-maintenance

Nous avons déjà introduit **les marchés globaux de performance** dans l'un de nos précédents articles ([ici](#)) et testé vos connaissances sur le sujet ([par là](#)). Vous ne vous en étiez pas trop mal sortis d'ailleurs ! Aujourd'hui, nous allons vous présenter un des outils que Florès a développé pour accompagner les maitres d'ouvrage qui souhaitent mener une opération via un marché global de performance : le **programme exploitation-maintenance**. Mais avant cela, petite piqûre de rappel.

Marchés globaux : une opportunité pour garantir la qualité environnementale du bâtiment

Les règles de la commande publique ont été bouleversées par l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015, qui pose les bases des marchés globaux de performance. Ce nouvel outil de la commande publique permet aux maitres d'ouvrage publics de passer des marchés de **réalisation – exploitation – maintenance (REM)** ou de **conception – réalisation – exploitation - maintenance (CREM)** pour des opérations visant des objectifs de performance, et en particulier de **performance environnementale**.

Il vient en application de **l'article 5 de la loi grenelle I**, qui fixe des objectifs de **sobriété énergétique et d'émission carbone** pour le patrimoine bâti de l'Etat et de ses établissements publics. Ainsi, la maitrise d'ouvrage passe un contrat avec un groupement qui s'engage à garantir les performances du bâtiment dans le cadre de ses missions. Ces performances doivent être mesurables en phase exploitation du bâtiment (consommation d'énergie, consommation de fluides, fréquentation du lieu, réactivité du mainteneur...).

Le programme exploitation - maintenance : l'indispensable

Ainsi, dès les toutes premières phases du projet, il s'agit pour le maitre d'ouvrage d'imaginer **à quoi ressemblera le bâtiment**, mais également **comment il fonctionnera**. C'est là qu'intervient le « programme exploitation-maintenance » (PEM). Il constitue une pièce indispensable du Programme architectural et technique détaillé (PATD). Le PEM vient dans la continuité des autres pièces du PATD (le programme fonctionnel et le programme technique notamment) en définissant les besoins et objectifs liés au fonctionnement du bâtiment **en phase exploitation**, et ce, en cohérence avec les enjeux fonctionnels et techniques définis pour la construction.

Le programme exploitation-maintenance permet de définir le rôle du groupement et les objectifs à atteindre. Il s'agit d'y décrire précisément :

- Les **missions d'exploitation confiées au groupement**. Ces missions vont de l'entretien simple du bâtiment à l'accueil du public, en passant par la communication ou la gestion des déchets
- Les **missions de maintenance**. Quels seront les équipements dont la maintenance sera confiée au groupement ? Quel sera le champ d'intervention du mainteneur ? Du petit entretien au gros renouvellement ?
- Les **objectifs de performance** en lien avec les missions confiées au groupement.

C'est pour ce dernier point que les choses se compliquent, car il s'agit de fixer des objectifs **atteignables, mesurables et en cohérence avec le contexte** de l'opération (contraintes de site, modalités d'usage du bâtiment, contraintes financières...).

Objectifs de performance : comment les fixer ?

L'article 34 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 précise que les MGP peuvent être conclus dans le but de remplir « *des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique* ».

À la lecture de cette définition, le champ de possible semble complètement ouvert... si les performances demandées sont effectivement **mesurables** ! On se tournera classiquement vers des **objectifs de performance énergétique** qui sont très facilement mesurables et dépendants de la qualité du bâti et de ses équipements. Néanmoins, d'autres thématiques peuvent faire l'objet d'un MGP, dans la mesure où elles sont correctement encadrées par le marché.

Quelques exemples ci-dessous :

Energie - Consommation	Confort – Santé	Environnement
<p>Consommation d'électricité (max XX kwhEF/m²/an...)</p> <p>Consommation de chauffage (max XX kwhEF/m²/an...)</p> <p>Consommation d'eau (max XX m³ pour tel ou tel usage, ! Attention ! Dépend fortement des utilisateurs)</p> <p>Consommation d'ECS (max XX kwhEF/m²/an...)</p> <p>Production d'énergie renouvelable (produire xx MWh par an, en lien avec les conditions climatiques de l'année)</p> <p>Autres...</p>	<p>Températures (min et max, en été, à la mi-saison et en hiver) (température > à XX°C pendant maximum XX h en été)</p> <p>Qualité de l'air – concentration en polluants (concentration en CO₂ < XXX ppm XX% du temps)</p> <p>Qualité de l'eau (! Attention ! Qualité de l'eau difficile à maîtriser, autant pour l'eau distribuée que pour l'eau rejetée)</p> <p>Autres...</p>	<p>Gestion des eaux de pluie (débit d'eau de pluie rejeté au réseau, volume d'eau de pluie stocké, en lien avec les conditions climatiques de l'année...)</p> <p>Impact de la construction sur l'environnement Bilan carbone, sur la base d'une ACV</p> <p>Impact de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance sur l'environnement (mode de traitement des effluents, qualité et volume de produits utilisés, taux de tri et de valorisation des déchets, etc.)</p> <p>Biodiversité (état des espaces extérieurs, fréquentation des espaces par la faune, nécessite l'intervention fréquente d'un écologue et mesurable sur plusieurs années)</p> <p>Autres...</p>

Pour définir les objectifs et niveaux de performance, il faut avant tout se poser les bonnes questions, parmi lesquelles :

- Quels sont **les enjeux environnementaux prépondérants** dans le cadre de mon projet ? (par exemple : consommation d'eau dans une région soumise à la sécheresse, consommation de chauffage dans une région froide, qualité de l'air dans une crèche...)
- **L'exploitant mainteneur aura-t-il suffisamment de billes** pour contrôler les paramètres associés (difficile pour l'exploitant – mainteneur de maîtriser les consommations d'eau dans un hôpital ou un EHPAD) ?
- Comment sera découpé **le coût global de l'opération**? (Répartition entre le coût d'investissement et le coût d'exploitation ; un coût d'investissement important permettant de viser des objectifs ambitieux pour développer des thématiques onéreuses en général, comme la production d'ENR, mais qui permettent de faire des économies en exploitation)

A l'origine d'un MGP réussi, on trouve un programme bien rédigé, et notamment un programme maintenance clair et ambitieux, qui fait le lien entre les enjeux fonctionnels, techniques et environnementaux du projet. Florès a développé l'expertise sur le sujet pour vous aider à vous poser toutes ces questions... et y trouver des réponses !

S.S.