



CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 4 AVRIL 2024

Délibération

BATIMENTS/FP-JC

2024 – 73 CONVENTION ENTRE LA VILLE DE SAINTES ET LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DE LA SAINTONGE POUR LA FOURNITURE DE CHAUFFAGE DU GROUPE SCOLAIRE ROGER PÉRAT

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 24

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, DEREN Dominique, DEBORDE Sophie, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 8

AUDOUIN Caroline à CAMBON Véronique, ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MARTIN Didier, CARTIER Nicolas à BARON Thierry, CHANTOURY Laurent à PARISI Evelyne, DIETZ Pierre à CHABOREL Sabrina, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absents excusés : 3

BETIZEAU Florence, DELCROIX Charles, EHLINGER François

Secrétaire de séance : CHEMINADE Marie-Line

Date de la convocation : 28/03/2024

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu la délibération n°13-142 du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2013 portant autorisation de signer la convention entre la ville de Saintes et la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) pour la fourniture de chauffage du groupe scolaire Roger Pérat,

Vu la délibération n°20 du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2016 relative à la signature de l'avenant n°1 à la convention entre la ville de Saintes et la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) pour la fourniture de chauffage du groupe scolaire Roger Pérat,

Vu la délibération n°2019-127 du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2019 portant autorisation de signer la convention entre la ville de Saintes et la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) pour la fourniture de chauffage du groupe scolaire Roger Pérat,

Considérant que depuis 1978, le chauffage du groupe scolaire Roger Pérat est alimenté par la chaufferie des logements du quartier Bellevue gérés par la SEMIS,

Considérant la convention du 25 septembre 2019, passée entre la SEMIS et la Ville pour la répartition des frais inhérents à l'entretien et aux consommations de chauffage du groupe scolaire Roger Pérat, conclue jusqu'au 30 juin 2023,

Considérant qu'une nouvelle convention doit être signée avec la SEMIS afin que la Ville prenne en charge les frais inhérents à l'entretien et aux consommations de chauffage du groupe scolaire Roger Pérat,

Considérant que le gaz naturel, les volumes d'eau servant à la production de chauffage et l'électricité sont achetés directement par la SEMIS à un fournisseur de gaz via accord cadre, à la Compagnie des Eaux AGUR et à un fournisseur d'électricité et refacturés pour chaque part aux parties,

Considérant que les prestations d'entretien sont facturées directement par le prestataire d'exploitation de chauffage à chaque partie,

Considérant que la clé de répartition calculée suite aux audits énergétiques réalisés postérieurement au 1^{er} juillet 2013, se décomposent comme suit :

- SEMIS : 86.10 %
- Ville de Saintes : 13.90 %

Considérant que les crédits seront inscrits au budget principal, chapitre 11, article 60613, fonction 213 service ENER,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 21 mars 2024,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant pour signer la convention entre la ville de Saintes et la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) pour la fourniture de chauffage du groupe scolaire Roger Pérat et tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité cette proposition.

Pour l'adoption : 32

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,


Bruno DRAPRON


La secrétaire de séance,


Marie-Line CHEMINADE

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



SEMIS

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE
52 Cours Genêt - BP 70171 – 17116 SAINTES CEDEX

CONVENTION

ENTRE

LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE

ET

ET LA VILLE DE SAINTES



FOURNITURE DE CHAUFFAGE DU GROUPE SCOLAIRE ROGER PERAT



FEVRIER 2024

Entre les Soussignés :

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE (S.E.M.I.S.), SAEM au capital de 1 937 300 euros, dont le siège social est à l'hôtel de Ville de SAINTES, immatriculée au RCS de SAINTES sous le numéro 526 080 023, représentée par Madame Nathalie CASTAING-COURAUD en sa qualité de Directeur Générale Délégué et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 10 septembre 2021.

Partie ci-après dénommée « La SEMIS »

D'une part,

Et,

La Ville de Saintes, domiciliée à l'Hôtel de Ville de Saintes, propriétaire du groupe scolaire Roger Pérat, situé 17 Avenue de Bellevue à Saintes (17100), représentée par Monsieur X, habilité aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du X mois XXXX, et l'arrêté de fonction et de signature donnée à un adjoint au maire n°XX-XXX du XX mois XXXX.

Partie ci-après dénommée ci-après « La Ville de Saintes »

D'autre part.

Lesquels préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La chaufferie collective de la SEMIS installée sur le site de Bellevue à Saintes, assure le chauffage du groupe scolaire Roger Pérat situé dans le même quartier au 17 Avenue de Bellevue. Les modalités de répartition des coûts liés à l'exploitation de la chaufferie et ceux relatifs à la production de chauffage sont fixées dans une convention entre la SEMIS et la Ville de Saintes. L'échéance de cette convention est calée sur celle du contrat de l'exploitant de la chaufferie retenu par la Commission d'Appel d'Offres de la SEMIS.

La présente convention a pour objet de formaliser les conditions de fourniture de chauffages pour les périodes de chaufes suivantes :

- Du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 ;
- Du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025 ;
- Du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026 ;
- Du 1^{er} juillet 2026 au 30 juin 2027 ;
- Du 1^{er} juillet 2027 au 31 août 2028.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de répartition et de facturation entre les parties sur la durée de la convention, la SEMIS ayant signé un nouveau contrat d'exploitation de la chaufferie collective. Cette dernière assure la production de chauffage des logements de la SEMIS (Bellevue – programmes 1 à 4) et le groupe scolaire Roger Pérat. Ce contrat prendra fin au 30 août 2028.

Le fonctionnement est le suivant :

- 1) Le gaz naturel ainsi que les volumes d'eau servant à la production de chauffage sont achetés directement par la SEMIS à un fournisseur de gaz et à la Compagnie des Eaux (AGUR). Les coûts sont refacturés pour sa quote-part à la Ville de Saintes suivant les modalités définies ci-après.
- 2) Les prestations aux contrats de l'exploitant de la chaufferie collective sont facturées directement par ce dernier à la Ville de Saintes et à la SEMIS en fonction de leur quote-part respective.

ARTICLE 2 – MISSIONS DE LA SEMIS

2.1. Modalités de répartition des postes P2 (Entretien-Maintenance) et P3 (Garantie totale)

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Postes P2 & P3	86,10 %	13,90 %	100,00 %

La répartition Ville de Saintes/SEMIS est inchangées par rapport à la convention précédente.

La prestation P2 : relative à l'entretien des installations. Elle concerne les moyens mis en œuvre par le l'exploitant de la chaufferie pour assurer la conduite, la surveillance, le réglage, l'entretien courant, les menues répartitions et petites fournitures de ces installations.

La prestation P3 : relative à la garantie totale et renouvellement du matériel. C'est une prestation qui couvre les réparations et le remplacement de tous gros matériels défectueux dont la liste a été arrêtée contractuellement.

2.2. Coût du P2 et du P3

Les prix P2 (Entretien – Maintenance) et P3 (Garantie totale) sont issus du contrat signé en date du 1^{er} septembre 2023 avec la société DALKIA ayant son siège sociale à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE (59350), 204 Rue Sadi Carnot, et pour numéro SIRET 456 500 537 065 85. L'échéance du contrat est fixée au 31 août 2028.

Les montants unitaires du P2 et du P3 pour Bellevue 1 à 4, sont les suivants après application de la clé de répartition définie au point II.1 ci-dessus :

	Part SEMIS (€ HT)	Part Ville de Saintes (€ HT)	Total
P2 Entretien	18 097,05 €	2 921,59 €	21 018,64 €
P3 Garantie totale	5 553,90 €	896,62 €	6 450,52 €
Total € HT	23 650,95 €	3 818,21 €	27 469,16 €

Le titulaire du contrat d'exploitation de la chaufferie facturera directement à chaque partie, au réel effectué, sa quote-part du montant de chaque prestation, selon la périodicité (30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 31 août).

Pour la SEMIS, le contrat concernant les logements, le taux applicable de TVA, connu à la date de la rédaction des présentes, pour les postes P2 et P3, est le suivant :

- 5% pour les 100% du montant € HT.
- 10% pour les 80% du montant € HT.
- 20% pour les 20% du montant € HT.

Pour la Ville de Saintes, le taux applicable de TVA, connu à la date de rédaction de la présente convention, pour les postes P2 et P3, est le taux normal, soit 20%.

Les montants sont des prix forfaitaires, révisés chaque année en juillet, suivant les formules précisées dans le CCAP.

ARTICLE 3 – CLAUSE D'INTERESSEMENT

La clause d'intéressement du prestataire aux économies d'énergie pouvant aboutir à une facture (en cas d'économies) ou d'un avoir (en cas de dépassement) sera répartie entre les parties selon la même clé que la part chauffage.

Ce calcul, pour la saison de chauffe écoulée (1^{er} juillet année N au 30 juin année N+1) fera l'objet d'une facturation de régularisation au plus tard au 31 décembre de l'année N+1.

Le taux de TVA applicable est celui du combustible, actuellement de 20%.

ARTICLE 4 – COMBUSTIBLE POUR LE CHAUFFAGE

Le combustible « gaz naturel » utilisé par la chaufferie (uniquement pendant la période de chauffe) est directement acheté par la SEMIS à un fournisseur via un accord-cadre avec différents fournisseurs de gaz. Le présent accord-cadre a été conclu pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2024.

La SEMIS met en concurrence les différents fournisseurs retenus dans cet accord-cadre et signe un marché subséquent de deux années avec l'un deux. Une copie des marchés subséquents successifs, sera adressée à la Ville de Saintes à première demande. Le marché subséquent en cours a pour échéance le 31 décembre 2024. Une copie est jointe aux présentes.

Le contrat signé avec l'exploitant de la chaufferie étant un contrat de type « Prestation forfaitaire avec Intéressement », un objectif de consommation de combustible pour le chauffage y est défini.

Le « NB » est exprimé en kWh PCS pour 1970 degrés-jours (DJU) sur la station Météo-France de Cognac, soit 3 980 000 kWh PCS pour 1970 DJU COGNAC.

NB : Quantité de combustible ou d'énergie contractuelle théoriquement nécessaire pour assurer le chauffage des locaux dans les conditions climatiques moyennes.

La SEMIS répartira selon les modalités définies ci-après les factures € TTC du combustible, des différentes contributions et taxes du distributeur de gaz EDF (GRDF) et du fournisseur de gaz.

4.1. Abonnement Gaz

L'abonnement, la Contribution Tarifaire d'acheminement et autres services facturés par le fournisseur de gaz seront refacturés par la SEMIS, à fréquence trimestrielle, les 1^{er} août, 1^{er} novembre de l'année N, 1^{er} février et 1^{er} mai de l'année N+1, suivant la règle de répartition suivante :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Gaz – Abonnements, CTA, autres services	86,10 %	13,90 %	100,00 %

On raisonne en période de chauffe.

4.2. Location – Entretien Poste de Gaz

Les frais de location, entretien du poste de gaz, facturés par EDF seront refacturés par la SEMIS, le 1^{er} février pour l'année en cours, suivant la règle de répartition suivante :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Gaz – Location poste, CTA, autres services	86,10 %	13,90 %	100,00 %

4.3. Part chauffage

Le combustible nécessaire à la production de chauffage pour l'école Roger Pérat sera refacturé par la SEMIS à la Ville de Saintes suivante la règle suivante :

- La SEMIS appellera des acomptes mensuels en période de chauffage pour un montant d'un sixième de la facture définitive de l'année précédente, d'octobre à mars.

Pour chaque saison de chauffe, le montant annuel est fondé sur *la consommation théorique de chauffage fixée au contrat et réparti* suivant la règle de répartition suivante :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Gaz pour le chauffage	86,10 %	13,90 %	100,00 %

La valeur théorique de consommation totale de gaz pour le chauffage est fixée contractuellement à 3 980 000 kWh PCS pour 1970 degrés-jours.

Le prix du gaz est la somme des différents termes unitaires du gaz (TQm, TQa, TQcee, TICGN).

- TQm : Terme de Quantité molécule
- TQa : Terme de Quantité acheminement
- TQcee : Terme de Quantité de Certificats d'Economie d'Energie classique et précarité
- TICGN : Taxe Intérieur sur la Consommation de Gaz Naturel

Le coût annuel du chauffage provisionné par la SEMIS auprès de la Ville de Saintes sera égal à :

$$P_{1ch} = 13,90\% \times 3\,980\,000 \times (TQm + TQa + TQcee + TICGN)$$

La SEMIS émettra une facture annuelle définitive en juillet de chaque année qui tiendra compte :

- De la rigueur climatique de la saison de chauffe écoulée (degrés-jours) ;
- De la consommation réelle de gaz naturel par l'installation pour le chauffage sur la saison de chauffe issue de la facture d'intéressement (valeur NC) ;
- Du prix moyen du gaz sur la période écoulée ;
- Des acomptes présentés.

ARTICLE 5 – VOLUME D’EAU FOURNI POUR LE CHAUFFAGE

Le volume d’eau nécessaire au fonctionnement de la chaufferie est directement acheté par la SEMIS à la Compagnie des Eaux AGUR à la date de la convention. Il est mesuré en chaufferie sur le compteur d’appoint d’eau.

Ce compteur divisionnaire est relevé par le prestataire chaque mois.

La consommation mesurée chaque année au 1^{er} juillet sera répartie entre les différentes parties suivant la règle de répartition suivante :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Eau pour le Chauffage	86,10 %	13,90 %	100,00 %

La SEMIS refacturera sa quote-part à la Ville de Saintes en juillet à l’issue de la période écoulée.

La facture tiendra compte du prix de l’eau facturée par AGUR à la date de la convention sur cette période.

ARTICLE 6 – ELECTRICITE NECESSAIRE AU FONCTIONNEMENT DE LA CHAUFFERIE

L’électricité nécessaire au fonctionnement de la chaufferie est directement achetée par la SEMIS à un fournisseur d’électricité qui est EDF à la date de la convention. Il est mesuré au compteur électrique réservé à cet effet.

Le coût de l’électricité (y compris abonnement, taxes et autres services) sera réparti entre les différentes parties suivant la règle de répartition suivante :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Electricité	86,10 %	13,90 %	100,00 %

La SEMIS refacturera sa quote-part à la Ville de Saintes par acompte trimestriel, basé sur le coût de l’exercice précédent, puis régularisé en juillet, comme pour la part abonnement gaz (article 4.1).

ARTICLE 7 – TRAVAUX RELATIFS A LA CHAUFFERIE COLLECTIVE

Tous les frais éventuels relevant de travaux nécessaires au bon fonctionnement ou à la mise en conformité de la chaufferie ou de ses réseaux de distribution (y compris compteurs collectifs d’eau chaude de la Ville de Saintes) seront réparties entre les parties suivant la règle de répartition suivante :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Travaux	86,10 %	13,90 %	100,00 %

La SEMIS refacturera sa quote-part à la Ville de Saintes à réception de chaque facture.

La SEMIS s’engage préalablement à tout engagement de frais, à prévenir au plus vite la Ville de Saintes du montant prévisionnel de travaux (transmission des devis préalables). En cas d’urgence, les frais seront engagés et à la transmission des devis sera effectuée ultérieurement.

ARTICLE 8 – PRESTATIONS DE CONTRÔLE RELATIVES A LA CHAUFFERIE COLLECTIVE

Les frais de contrôle réglementaire obligatoire tels que le contrôle biennal suivant le Décret n°2009-648 du 9 juin 2009 relatif au contrôle des chaudières dont la puissance nominale est supérieure à 400 Kilowatts et inférieure à 20 Mégawatts ou contrôle des installations électriques, seront répartis entre les parties suivant la répartition suivante :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Contrôle	86,10 %	13,90 %	100,00 %

La SEMIS refacturera sa quote-part à la Ville de Saintes à réception de chaque facture.

ARTICLE 9 – MISSION D'ASSISTANCE A LA MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT ET AU SUIVI ET CONTRÔLE DES PRESTATIONS D'EXPLOITATION DE LA CHAUFFERIE

Les honoraires d'assistance relatifs à la mise en concurrence pour les différents contrats et pour le suivi et le contrôle des prestations d'exploitation de la chaufferie collective seront répartis entre les parties comme suit :

	Part SEMIS	Part Ville de Saintes	Total
Honoraires AMO	86,10 %	13,90 %	100,00 %

La SEMIS refacturera sa quote-part à la Ville de Saintes à réception de chaque facture.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DE LA CLE DE REPARTITION

Dans le cas où l'une des parties effectuerait des travaux impactant les déperditions thermiques, pour l'établissement d'une nouvelle clé de répartition, la partie à l'origine de la demande prendra à sa charge le coût de l'étude thermique à réaliser pour un bureau d'études choisi conjointement.

La nouvelle clé de répartition fera l'objet d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 11 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} juillet 2023 et prendra fin au 31 août 2028, date de fin du contrat signé avec le prestataire d'exploitation.

Un an avant son échéance, la SEMIS sollicitera la Ville de Saintes pour connaître sa position quant au renouvellement de ladite convention afin d'organiser la mise en concurrence pour le choix d'un exploitant à compter du 1^{er} septembre 2028.

ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES

Les contestations qui pourraient s'élever entre la Ville de Saintes et la SEMIS au sujet de l'exécution de la présente convention relèveront de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers, Hôtel Gilbert, 15 Rue de Blossac à POTIERS (86000).

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes, les parties élisent domicile :

- La Ville de Saintes, Hôtel de Ville, Square André Maudet à Saintes (17100)

- La SEMIS, à son siège social, 52 Cours Genêt à Saintes (17100)

Fait à SAINTES, le.....2024

Pour la Ville de Saintes,

Pour la SEMIS,

Le Directeur Général Délégué,

Nathalie CASTAING-COURAUD

PROJET