



GROUPE SCOLAIRE LA VERVILLE - 91540 MENNECY

CONTRAT DE PARTENARIAT

RAPPORT ANNUEL 2013/2014 - PHASE ENTRETIEN MAINTENANCE

VERVI'LIA

2 Avenue François Mitterrand
93210 – LA PLAINE ST DENIS
Tel. : +33 (0)1 55 84 10 10
Fax : +33 (0)1 55 84 11 11

SOMMAIRE

1. PERIMETRE D'INTERVENTION	2
2. ORGANISATION ET ORGANIGRAMME	6
3. SUIVI DES GPA	8
3.1. DEFAUTS BATIMENTAIRES	8
3.1.1. Fissures dans la dalle béton	8
3.1.2. Fissures murales	8
3.1.3. Joints de façade	8
3.1.4. Menuiserie / Serrurerie	8
3.1.5. Toiture / étanchéité	8
3.2. DEFAUTS SUR LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES	9
3.2.1. Interphonie du portail côté restauration	9
3.2.2. Climatisation de la salle de préparation froide	9
4. DEGRADATIONS ET EVENEMENTS HORS PERIMETRE PPP	10
5. PISTES D'AMELIORATIONS	10
6. ETUDE ANALYTIQUE DE LA MAINTENANCE	11
6.1. DEMANDES D'INTERVENTION	11
6.2. MAINTENANCE PREVENTIVE ET CORRECTIVE	12
7. ANALYSE DES CONSOMMATIONS D'ENERGIES ET DE FLUIDES	12
7.1. ELECTRICITE	13
7.2. EAU	13
7.3. GAZ	14
8. BILAN FINANCIER	15
8.1. ETAT FINANCIER VERVI'LIA SAS AU 31/12/2013	15
8.2. RECAPITULATIF DES LOYERS AU 31/12/2013	15
8.3. POUR INFORMATION : CUMUL DES LOYERS AU 30/08/2014	15
ANNEXE 1 Rapport d'exploitation annuel exploitant	16
ANNEXE 2 Etat financier VERVI'LIA au 31/12/2013	32

1. PERIMETRE D'INTERVENTION

Les prestations d'exploitation maintenance réalisées par VERVI'LIA dans le cadre du Contrat de Partenariat Public Privé sont assujetties à diverses limites de prestations définies au Programme.

Ces limites permettent de distinguer les prestations à la charge du groupement (T) de celles restant à la charge de la Ville de Mennecy (V).

	Fourniture initiale	Maintenance de niveau 1 à 3	Maintenance de niveaux 4 et 5 (GER)	Contrôles périodiques obligatoires
Structure, clos-couvert, VRD				
Voiries	T	T	T	T
Réseaux (EU, EV, EP, électrique...) sur l'emprise du terrain	T	T	T	
Installations de gaz : à partir du poste de détente	T	T	T	
Bassin de rétention*	T	T	T	
Séparateur hydrocarbures	T	T	T	
Espaces verts	T	V	V	
Mobilier extérieur scellé	T	V	V	
Eclairage extérieur	T	V	V	
Clôtures	T	V	V	
Arrosage automatique*	T	V	V	
Structure, gros œuvre	T	T	T	
Couverture étanchéité	T	T	T	
Revêtements de façades	T	T	T	
Occultations / volets roulants	T	T	T	
Menuiseries extérieures	T	T	T	
Chauffage, ventilation, climatisation				
Production de chaud	T	T	T	T
Production de froid (salle de préparation froide, local poubelle restauration)	T	T	T	
Panneaux solaires thermiques*	T	T	T	

	Fourniture initiale	Maintenance de niveau 1 à 3	Maintenance de niveaux 4 et 5 (GER)	Contrôles périodiques obligatoires
Distribution de chaud (réseaux de distribution et terminaux)	T	T	T	
Distribution de froid	T	T	T	
Auxiliaires de ventilation et de traitement de l'air (CTA, VMC, extracteurs...)	T	T	T	
Réseaux aérauliques	T	T	T	
Courants forts				
Distribution	T	V	T	T
TGBT, tableaux électriques	T	T	T	
Eclairage	T	V	T	
Installations photovoltaïques*	T	T	T	
Courants faibles				
Réseaux (tél, VDI...)	T	T	T	T
Equipements actifs de télécommunication**	V	V	V	
Contrôle d'accès et anti-intrusion	T	V	V	
Vidéosurveillance*	T	V	V	
GTB et régulation	T	T	T	
Autocommutateurs	V	V	V	
Sonorisation	V	V	V	
Plomberie sanitaire				
Alimentations EF	T	T	T	T
Production ECS	T	T	T	
Distribution EF/ECS	T	V	V	
Terminaux (robinet, douches...)	T	V	V	
Evacuations	T	V	T	
Equipements sanitaires	T	V	V	
Echangeurs, ballons, vases d'expansion...	T	T	T	
Adoucisseurs	T	V	T	

	Fourniture initiale	Maintenance de niveau 1 à 3	Maintenance de niveaux 4 et 5 (GER)	Contrôles périodiques obligatoires
Appareils élévateurs et portes automatiques				
Ascenseurs*	T	T	T	T
Monte-charge*	T	T	T	
Portes et barrières automatiques*	T	T	T	
Second œuvre				
Menuiseries intérieures	T	V	V	
Métallerie	T	T	T	
Serrurerie	T	V	V	
Cloisons	T	V	T	
Revêtements de sol	T	V	V	
Revêtements muraux	T	V	V	
Revêtements des plafonds	T	T	T	
Faux plafonds	T	V	V	
Signalétique (intérieure et extérieure)	T	V	V	
Sécurité incendie				
Détecteurs, ventouses, portes coupe-feu, clapets...	T	T	T	T
Système de désenfumage	T	T	T	
Centrale incendie	T	T	T	
Eclairage de sécurité	T	T	T	
Signalétique sécurité	T	T	T	
Extincteurs	T	T	T	
Réseau incendie (dont RIA, sprinklers...)	T	T	T	
Equipements spécifiques				
Mobilier scellé	T	V	V	
Autre mobilier	V	V	V	
Matériel pédagogique	V	V	V	
Jeux fixes pour l'école maternelle	T	T	T	
Hottes restauration	T	T	T	
Matériel de restauration	V via DSP	V	V	
Bac à graisse	T	V via DSP	V via DSP	

* si proposé par VERVI'LIA

** Pour ce qui concerne les courants faibles, les équipements actifs de télécommunication sont à la charge de la Ville. On appelle équipement actif tout matériel comportant un équipement électronique chargé d'assurer la répartition des signaux entre les différentes branches d'un réseau informatique. Il s'agit principalement des switches, routeur, hub, bornes wifi...

Remarque : la Ville conserve l'exploitation du système anti-intrusion, du contrôle d'accès et de la vidéo protection. La Ville devra également pouvoir assurer la programmation des installations de chauffage.

2. ORGANISATION ET ORGANIGRAMME

Le principe général de l'organisation du Partenaire Privé est le suivant :



La société de projet est organisée de la manière suivante :

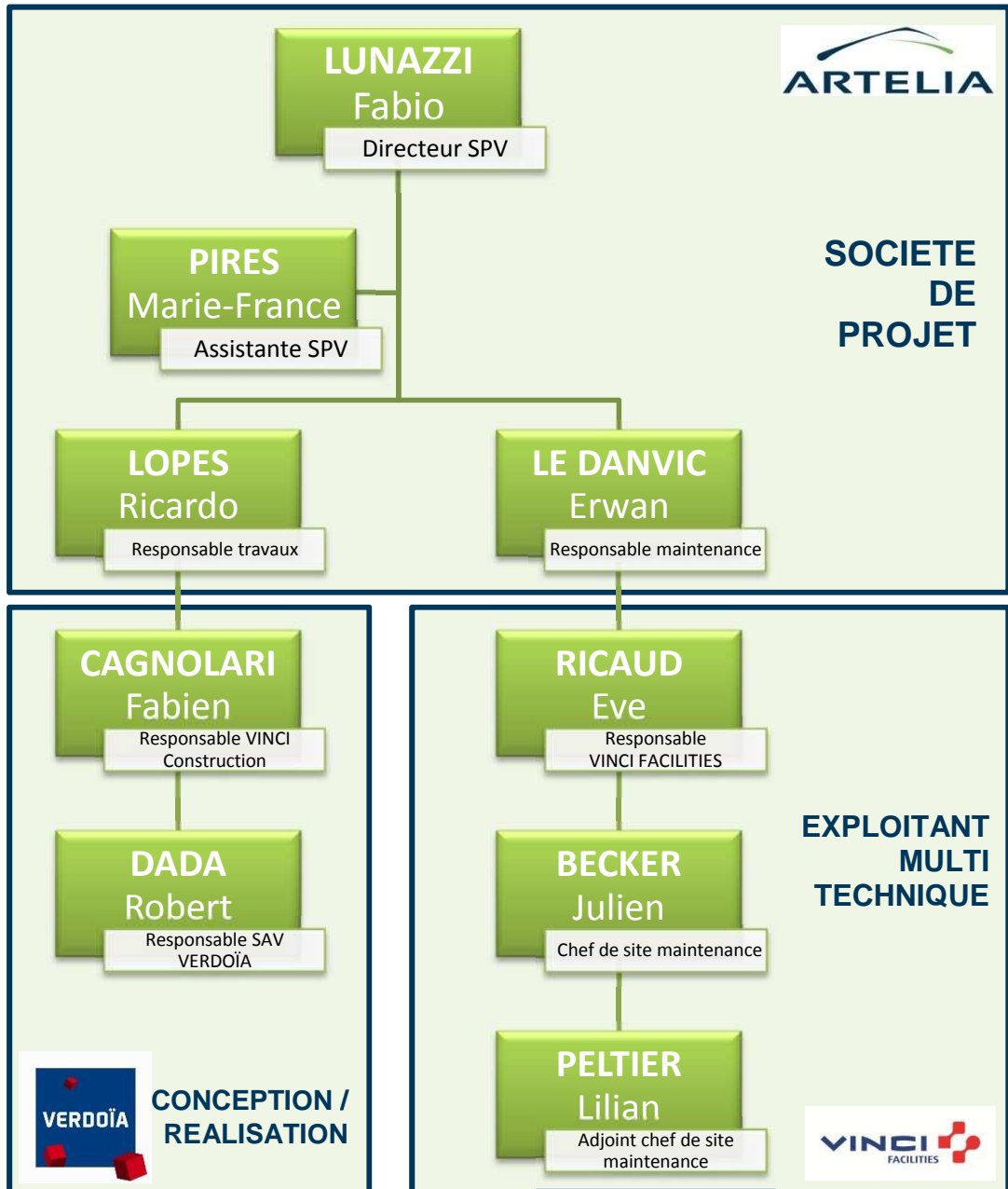
- ⇒ Directeur Vervi'lia M. LUNAZZI
- ⇒ Responsable travaux M. LOPEZ
- ⇒ Responsable exploitation M. LE DANVIC
- ⇒ Assistante projet Mme PIRES

L'exploitant (VINCI FACILITIES) est organisé de la manière suivante :

- ⇒ Responsable d'exploitation M. ALOY
- ⇒ Chargée d'affaire Mme RICAUD
- ⇒ Chef de site M. BECKER
- ⇒ Adjoint au chef de site M. PELTIER
- ⇒ 4 techniciens

VINCI FACILITIES indique par ailleurs assurer une présence chaque mercredi matin notamment pour optimiser les opérations de maintenance préventive.

L'organigramme suivant représente l'organisation générale de la prestation :



3. SUIVI DES GPA

Au cours de cette première année d'exploitation, plusieurs défauts ont été signalés relevant de la Garantie de Parfait Achèvement (GPA).

3.1. DEFAUTS BATIMENTAIRES

3.1.1. Fissures dans la dalle béton

VERDOÏA a diagnostiqué ces fissures comme relevant de l'esthétisme, ne représentant donc pas un défaut structurel. Une surveillance sera assurée afin de contrôler l'évolution des fissures de la dalle. Par ailleurs un traitement a été réalisé mi-2014 avec une résine appropriée.

3.1.2. Fissures murales

Une fissure a été constatée dans la salle des enseignants. VERDOÏA va réaliser un traitement de fond par la mise en place d'un plat et d'une reprise de peinture.

D'autres fissures esthétiques ont été signalées et font l'objet de reprises de peinture.

3.1.3. Joints de façade

Une dégradation prématurée des joints entre les panneaux préfabriqués a été constatée. Après une visite sur place et étude de ce phénomène, l'ensemble des joints présents dans les cours primaire et maternelle ont subis des dégradations de la part des enfants qui s'amuse à percer les joints et à les arracher (confirmation de cela par la directrice de l'école et par les enseignants avec lesquels nous avons pu nous entretenir).

Cette demande n'entre pas dans le cadre de la GPA. Cependant nous attirons votre attention sur le fait qu'il est impératif de traiter au plus tôt ces dégradations car des infiltrations pourraient survenir et dégrader l'intérieur du bâtiment.

Les pistes d'améliorations font l'objet d'un chapitre dédié reprenant cette difficulté (voir en 5).

3.1.4. Menuiserie / Serrurerie

Un défaut sur fenêtres fixes extérieures a été relevé au niveau de l'escalier. Un encadrement en aluminium laqué blanc a été installé afin de lever cette réserve

Un défaut de fixation des rambardes d'escalier a également été signalé. En effet, le garde-corps haut manque de stabilité. Un serrurier est intervenu et a repris la rambarde (soudure et peinture).

3.1.5. Toiture / étanchéité

VERVI'LIA a constaté une fuite sur la toiture en polycarbonate. VERDOÏA n'a pu constater sur place la moindre fuite (visite en période estivale). VERVI'LIA insiste cependant et une intervention est programmée par VERDOÏA afin de réaliser un essai avec arrosage.

Remarque ARTELIA : Le Mercredi 4 Juin 2014, la salle polyvalente a été touchée par une infiltration d'eau. VINCI FACILITIES est intervenu une première fois afin d'aspirer la totalité de l'eau apparue. Le Jeudi 5 au matin, 4 salles de classes ont à nouveau été touchées par des débordements de chéneaux. Les deux zones sont bien distinctes et non mitoyennes. Il a été constaté la présence de feuillages dans les chéneaux mais également de nombreuses balles. La quantité de feuilles relevée sur place ne suffit pas à constituer un « bouchon ». VINCI FACILITIES confirme avoir réalisé un nettoyage complet des chéneaux courant Mars/Avril 2014. Un second nettoyage a été réalisé suite au dégât des eaux. Les revêtements de sol et muraux sont touchés et ont fait l'objet d'une rénovation. Une amélioration restera cependant à établir par rapport à la présence de nombreux ballons en toiture (voir chapitre 5).

3.2. DEFATS SUR LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

3.2.1. Interphonie du portail côté restauration

Le portail d'entrée côté restauration a fait l'objet d'une défaillance technique début 2014.

Le dysfonctionnement relevait à l'origine d'un relai qui est tombé en panne. Celui-ci a été remplacé au titre de la GPA par VERDOÏA cependant une intervention reste nécessaire concernant la configuration de la partie téléphonie du portier. Cette prestation est exclue du périmètre du contrat de partenariat (voir chapitre 1).

Pour atteindre un fonctionnement complet et optimal avec ouverture par appel téléphonique, une intervention de configuration est nécessaire par les services de la Ville. Il s'agit en effet d'équipements actifs de télécommunication associés à l'anti-intrusion tels que définis au programme.

3.2.2. Climatisation de la salle de préparation froide

L'installation de climatisation de la salle de préparation froide utilisée par le restaurateur a généré de nombreuses pannes depuis sa mise en service. Plusieurs interventions de réparations ont été menées par VERDOÏA au cours du premier semestre 2014 sans résultats pérennes. Une réunion circonstanciée a été organisée entre la Ville de Mennecy, le restaurateur, VERDOÏA et VERVI'LIA. Cela a permis de déclencher le remplacement complet de l'installation. Depuis cette intervention, la salle de préparation froide est climatisée dans des conditions de températures saines.

Cependant, ce local est régulièrement utilisé par le restaurateur comme stockage de produits frais (fruits et légumes notamment). Il est rappelé que ce type de stockage doit être réalisé dans une chambre froide prévue à cet effet.

Par ailleurs, la Ville de Mennecy a signalé à nouveau une difficulté de température en Septembre 2014. VERVI'LIA va étudier les notes de calcul/dimensionnement de l'installation de climatisation fournies par VERDOÏA.

4. DEGRADATIONS ET EVENEMENTS HORS PERIMETRE PPP

Durant cette première année d'exploitation, VERVI'LIA a constaté plusieurs événements ayant une origine exclue du périmètre du Contrat de Partenariat :

- ✚ **Absence de désherbage au droit des façades du groupe scolaire** : Il est rappelé que si cette situation persiste, l'humidité va investir les parties basses des murs puis impacter les revêtements intérieur. A la réception, les pieds de murs étaient constitués d'une bande de 40 cm de gravillons permettant de drainer l'eau pour qu'elle s'évacue rapidement. Aujourd'hui, de nombreux végétaux sont présents, les racines provoquant une stagnation d'eau. Les travaux pouvant être générés par un désordre ayant pour origine de l'humidité à ces endroits spécifiques ne sont pas de la responsabilité de VERVI'LIA.
- ✚ **Dégradation prématurée des joints entre les panneaux préfabriqués** : Après une visite sur place et étude de ce phénomène, l'ensemble des joints présents dans les cours primaire et maternelle ont subis des dégradations de la part des enfants en perçant les joints et en les arrachant (la directrice a confirmé le 08/04/2014 que les enfants « s'amuse » avec les joints de panneaux préfabriqués). Ce phénomène n'entre pas dans le cadre de la GPA. Cependant VERVI'LIA signale qu'il est impératif de traiter au plus tôt ces dégradations car des infiltrations pourraient survenir et dégrader l'intérieur du bâtiment.
- ✚ **Manque de fixations sur les clôtures** : Même remarque que ci-dessus il s'agit de dégradations, il a été constaté sur place lors d'une visite commune VERDOÏA / VERVI'LIA que la fixation a disparu (rayure sur le montant à l'endroit de cette dernière). La directrice ayant d'ailleurs fourni plusieurs fixations ayant été utilisées par les enfants comme « jouet » le jour de la visite.
- ✚ **Le bâti de la porte interclasse à l'étage du secteur primaire a été entièrement dégradé** : Cette porte a en effet été fortement abîmée en Septembre 2014. La réparation a fait l'objet d'un devis et la prestation a été réalisée.

5. PISTES D'AMELIORATIONS

Au terme de cette première année d'exploitation, VERVI'LIA est en mesure de proposer plusieurs améliorations de l'Ouvrage afin d'éviter la répétition des difficultés majeures rencontrées :

- ✚ Mise en place d'une protection mécanique en aluminium sur les joints extérieurs de panneaux préfabriqués afin d'empêcher les enfants de les dégrader ;
- ✚ Mise en place de fixations de clôtures soudées afin de renforcer la fixation des panneaux rigides et ainsi éviter que les enfants s'en servent comme de jouets ;
- ✚ Mise en place d'une protection physique des chéneaux en toitures afin d'empêcher les balles et ballons de limiter l'évacuation des eaux pluviales. Cela permettra également de limiter la présence de feuillages en intersaison ;
- ✚ Mise en place d'une protection physique pour l'accès au sous-sol technique côté restauration. La Ville a émis la volonté de sécuriser l'accès à ce sous-sol afin d'éviter toute nuisance, notamment en dehors des heures d'ouverture du groupe scolaire.

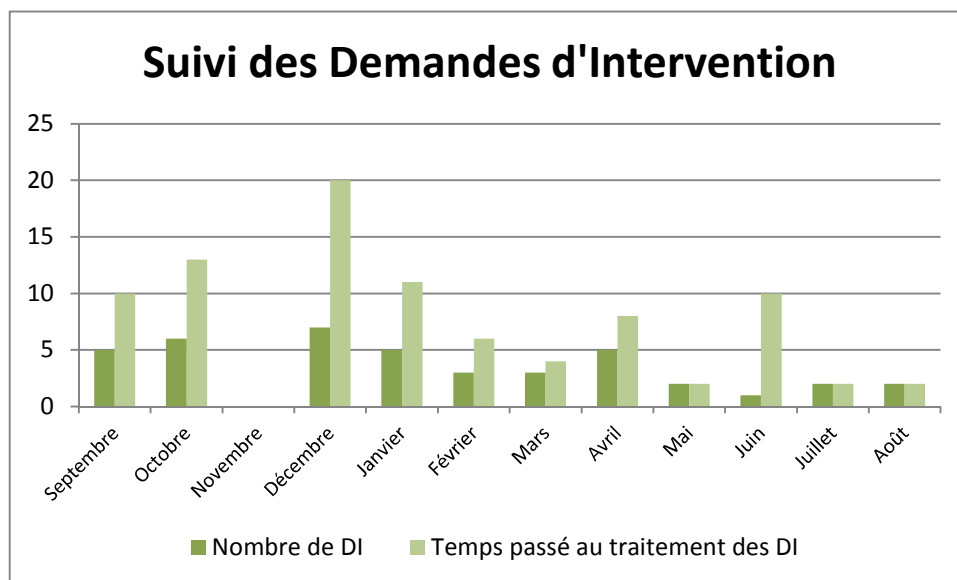
Ces prestations font l'objet d'étude en interne entre VERVI'LIA et VERDOÏA tout en associant le mainteneur VINCI FACILITIES afin d'aboutir sur des solutions optimisées et pérennes.

6. ETUDE ANALYTIQUE DE LA MAINTENANCE

Le rapport d'activité spécifique aux opérations de maintenance est fourni en annexe. Il est réalisé par le mainteneur VINCI FACILITIES. Sur la base de ces éléments précis, VERVI'LIA propose d'en réaliser une analyse.

6.1. DEMANDES D'INTERVENTION

Le graphique suivant représente l'ensemble des Demandes d'Intervention émises sur l'année étudiée :

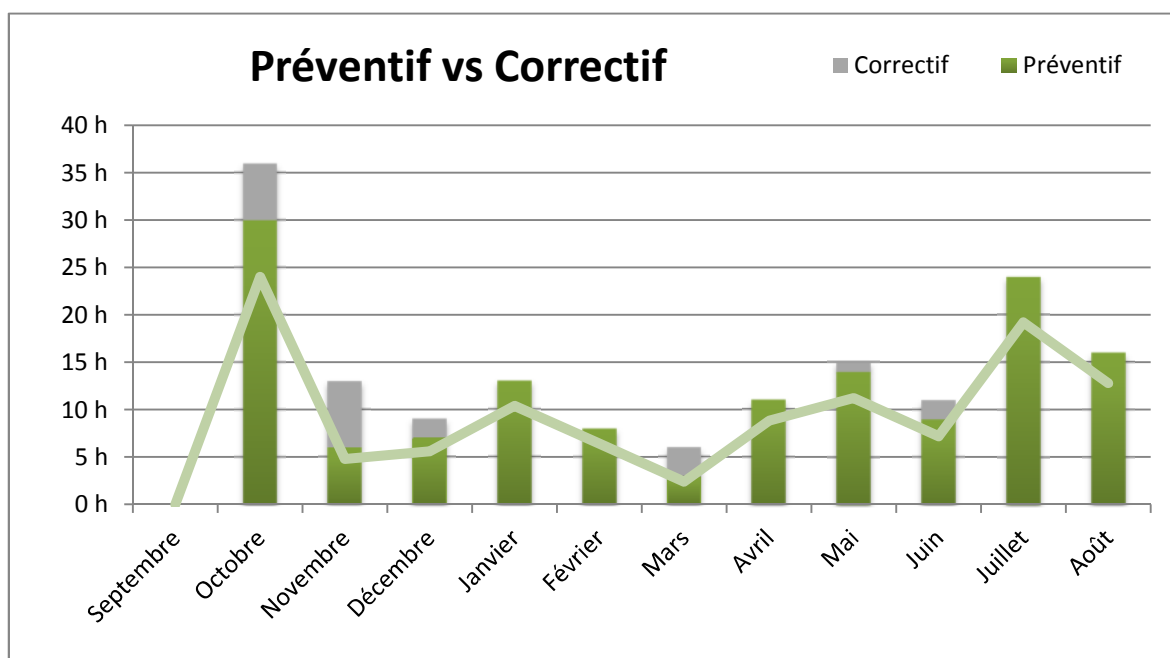


L'année scolaire 2014/2015 a été marquée par un total de 41 demandes pour un volume horaire de 88 heures, soit une moyenne d'environ 2 heures par intervention.

Ce profil est révélateur d'une forte réactivité de l'équipe de maintenance, notamment constatée lors des infiltrations d'eau. Par ailleurs, on constate une moyenne de 3,4 demandes par mois, ce qui est relativement faible et signe d'un préventif correctement mené.

6.2. MAINTENANCE PREVENTIVE ET CORRECTIVE

Le graphique suivant représente les volumes horaires des prestations de maintenance réalisées sur l'année étudiée :



La courbe représente l'objectif visé en termes d'équilibre entre les prestations de maintenance préventive et correctives. Cet équilibre permet d'éviter l'augmentation des pannes graves par des actions préventives identifiées.

Forte de son expérience dans le domaine de l'exploitation maintenance, VERVI'LIA a considéré une valeur cible de 80% du temps passé dédié au préventif et 20% pour le correctif. De cette manière, le groupe scolaire et ses installations seront pérennisés.

La répartition des interventions de préventif par lot technique est détaillée en annexe (rapport VINCI FACILITIES. Le lot majoritaire étant le CVC (Chauffage Ventilation et Climatisation).

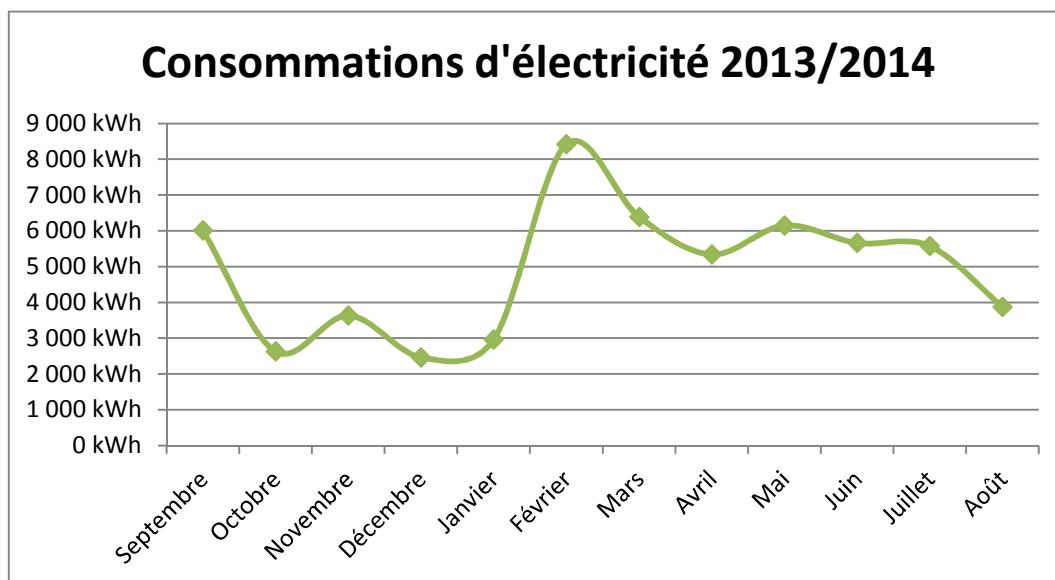
7. ANALYSE DES CONSOMMATIONS D'ENERGIES ET DE FLUIDES

De manière générale, la première année d'exploitation d'un site n'est pas toujours révélatrice de son comportement « normal ». En effet, les différents ajustements d'organisation des utilisateurs et le démarrage des installations techniques génèrent des perturbations ponctuelles s'effaçant avec le temps.

VERVI'LIA ne manquera pas d'être vigilant aux consommations de l'année scolaire 2014/2015 afin de réaliser une comparaison et d'obtenir un profil de consommation stabilisé.

7.1. ELECTRICITE

Le graphique ci-dessous représente les consommations d'électricité du groupe scolaire pour l'année 2013/2014 :

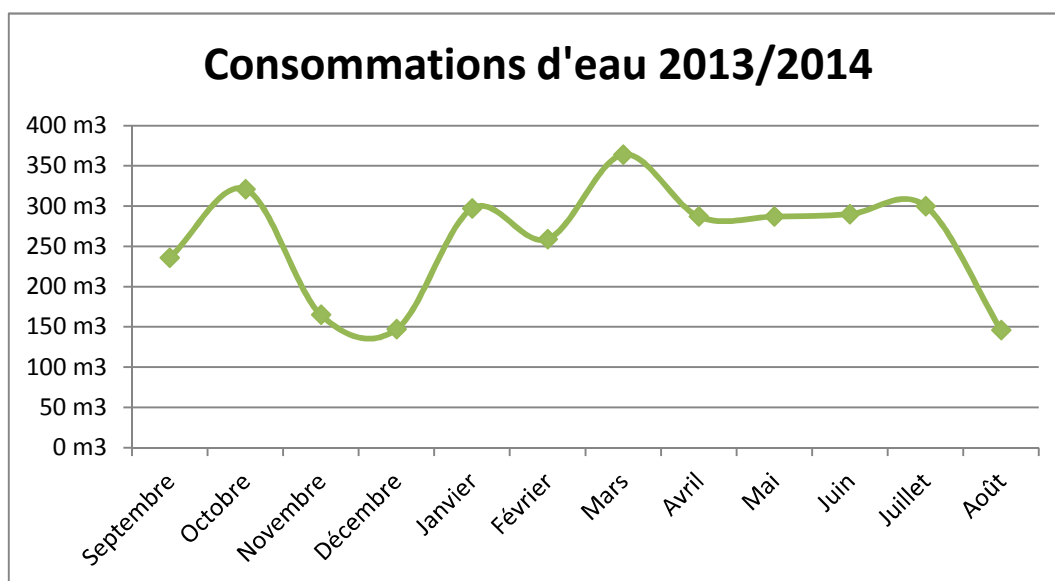


Le détail de ces consommations est précisé dans le rapport d'exploitation de VINCI fourni en annexe.

Une tendance semble se préciser entre Mars et Juillet 2014 aux environs de 5 800 kWh. Cela devra être confirmé pour l'année 2014/2015.

7.2. EAU

Le graphique ci-dessous représente les consommations d'eau du groupe scolaire pour l'année 2013/2014 :

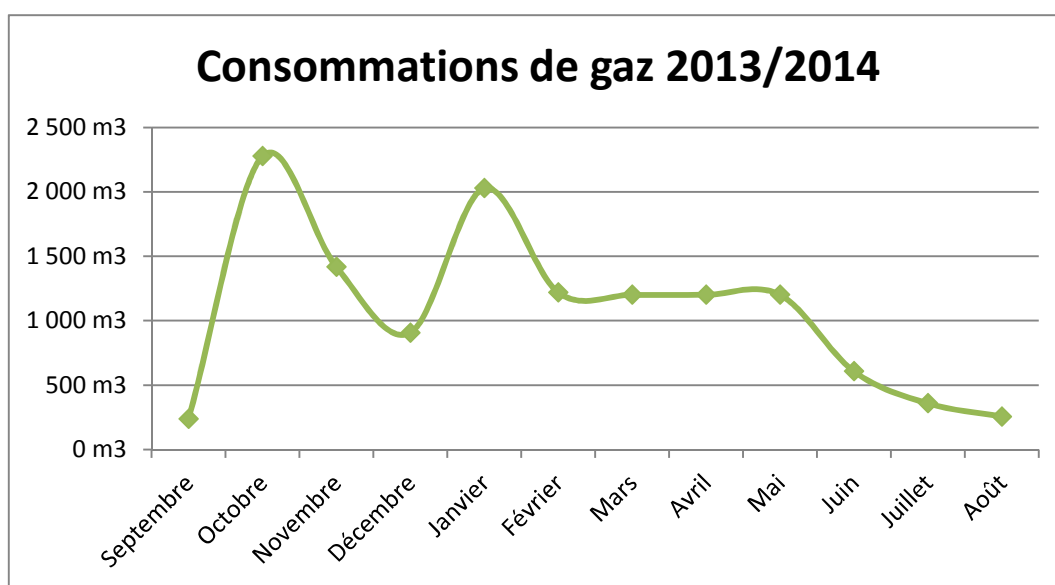


Le détail de ces consommations est précisé dans le rapport d'exploitation de VINCI fourni en annexe.

La consommation d'eau d'un groupe scolaire dépend largement des usages et de la fréquentation. Les vacances scolaires ponctuent le profil de consommation provoquant des variations importantes. La comparaison avec l'année 2014/2015 permettra de confirmer la tendance et de stabiliser le profil.

7.3. GAZ

Le graphique ci-dessous représente les consommations de gaz du groupe scolaire pour l'année 2013/2014 :



Le détail de ces consommations est précisé dans le rapport d'exploitation de VINCI fourni en annexe.

Cette année scolaire a fait l'objet d'une longue période de chauffe qui impacte directement les consommations de gaz. On constate cependant une tendance entre Février et Mai, période de chauffe en fin de saison qui devra être stabilisée avec les données fournies pour l'année 2014/2014.

8. BILAN FINANCIER

8.1. ETAT FINANCIER VERVILIA SAS AU 31/12/2013

Voir annexe 2 ci-jointe.

8.2. RECAPITULATIF DES LOYERS AU 31/12/2013

ECHEANCES		
31/08/2013	01/12/2013	TOTAL
30/11/2013	28/02/2014	
258 566,28 €	258 595,95 €	517 162,23 €

8.3. POUR INFORMATION : CUMUL DES LOYERS AU 30/08/2014

ECHEANCES				
31/08/2013	01/12/2013	01/03/2014	01/06/2014	TOTAL
30/11/2013	28/02/2014	31/05/2014	30/08/2014	
258 566,28 €	258 595,95 €	258 576,13 €	258 557,08 €	1 034 295,44 €

ANNEXE 1

Rapport d'exploitation annuel exploitant

ANNEXE 2

Etat financier VERVI'LIA au 31/12/2013