

ANALYSE DES OFFRES

I. Préambule

Objet de la consultation : Marché d'exploitation-maintenance des installations de Climatisation-Ventilation des bâtiments communaux de la Ville de Malakoff

Le marché est soumis aux dispositions du Code de la commande publique. Ce document est désigné par les termes « le Code » dans l'ensemble des documents de la consultation.

Type de marché : Service

CCAG applicable : CCAG - Fournitures courantes et services

Forme du marché et montant du marché : Accord cadre mixte et composite

La présente consultation fera l'objet d'un accord-cadre « Mixte » et « composite » conclu avec un seul opérateur économique, comprenant une partie traitée sous la forme d'un marché ordinaire, et une partie traitée sous la forme d'un accord-cadre à bons de commande.

La partie « marché ordinaire » concerne l'exploitation et la maintenance des installations de Climatisation-Ventilation des bâtiments communaux de la Ville et relève d'un prix forfaitaire.

Le marché envisagé est de type P2. L'ensemble des sites et équipements relevant du marché est décrit dans les annexes 1 et 2 du Cahier des Clauses Particulières Exploitation (CCTP).

La partie « accord-cadre à bons de commande » correspond à un accord-cadre avec maximum, passé en application des articles L2125-1 1°, R. 2162-1 à R. 2162-6, R. 2162-13 et R. 2162-14 du Code de la commande publique, qui fixe les conditions d'exécution des prestations et s'exécute au fur et à mesure de l'émission de bons de commande. Elle concerne des travaux de réparation ou de rénovation des équipements objet du marché.

Ces prestations seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, sur les quantités réellement exécutées dans les limites financières suivantes :

Sans montant minimum annuel HT	Montant maximum annuel HT
	300 000 € HT

Procédure de passation : La procédure de passation utilisée est : l'appel d'offres ouvert. Elle est soumise aux dispositions des articles L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

Durée du marché : L'accord-cadre est conclu pour une période initiale de 1 an. Il prendra effet à compter de sa date de notification. Le marché pourra être reconduit tacitement jusqu'à son terme. Le nombre de périodes de reconduction est fixé à 3. La durée de chaque période de reconduction est de 1 an. La durée maximale du contrat, toutes périodes confondues, est de 4 ans.

L'avis d'appel public à concurrence a été publié : au BOAMP annonce n° 25-6491et au JOUE annonce n° 378762-2025 le 12/06/2025

La date limite de réception des offres était fixée au : Lundi 15 septembre 2025 à 17 :00

II. Ouverture des plis

7 plis ont été reçus dans les délais impartis, ils émanent des candidats suivants :

Ordre Arrivé	Date/heure Réception	Mode de transmission	Nom et adresse du candidat	Coordonnées
1	12/09/2025 15:19	Electronique	CIEC 75018 PARIS 18	direction- commerciale@ciec.fr
2	14/09/2025 19:05	Electronique	AFCE 9 avenue du 23 août 77590 BOIS LE ROI	0164100476 societeafce@gmail.com
3	15/09/2025 09:33	Electronique	HERVE THERMIQUE	jeanne.alexandre@herv e-thermique.com
4	15/09/2025 14:23	Electronique	CPE MAINTENANCE 4 rue du Stade 94260 FRESNES	01.46.87.07.53 01.56.70.09.65 aocpe@groupebml.fr
5	15/09/2025 15:36	Electronique	EXERCE 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	exerce@fareneit.fr
6	15/09/2025 15:51	Electronique	BACOTREL 92t avenue de Verdun 94200 IVRY SUR SEINE	info.clim@bacotrel.fr
7	15/09/2025 16:29	Electronique	R IMSEC 78520 LIMAY	exploitation@rimsec.fr

Les 7 plis ont été ouverts et leur contenu enregistré par le Service Commande Publique le : 16/09/2025.

III. Examen des candidatures

L'examen des candidatures a été réalisé par le Service Commande Publique le 16 septembre 2025, conformément aux dispositions des articles L.2142-1 et suivants et R.2144-1 et suivants du Code de la commande publique.

Il ressort de cet examen que l'ensemble des candidats justifie de l'aptitude à exercer l'activité professionnelle ainsi que des capacités techniques, professionnelles, économiques et financières nécessaires à l'exécution du marché.

Conformément à l'article R.2144-2 du Code de la commande publique, le candidat BACOTREL a été invité à compléter son dossier de candidature dans un délai approprié. Sa réponse ayant été produite dans les délais, sa candidature a été déclarée recevable et admise à l'analyse des offres.

L'analyse des offres a été confiée au : Direction des bâtiments

IV. Critères de jugement des offres

Conformément à l'article R.2152-2 du Code, dans le cas où une ou plusieurs offres se révéleraient irrégulières, la Ville pourra autoriser tous les soumissionnaires concernés à régulariser leur offre dans un délai approprié, à condition que ces offres ne soient pas anormalement basses. La régularisation ne pourra avoir pour effet de modifier les caractéristiques substantielles des offres.

Seules les offres régulières pourront être analysées et classées.

Conformément aux dispositions des articles R.2152-7 et R.2152-12 du Code, le jugement des offres sera effectué au moyen des critères énoncés ci-dessous avec application d'un système de pondération dans lequel le total des critères sera noté sur 100 :

Critères	Pondération
1-Valeur technique	60.0
1.1-Présentation du personnel d'intervention maintenance et travaux (CV, qualifications, expérience)	20.0
1.2-Organisation des interventions programmées, non programmées et en astreinte - fréquence des opérations d'entretien maintenance	10.0
1.3-Organisation des chantiers travaux	10.0
1.4-Cohérence du nombre d'heures proposées au titre du poste P2 maintenance	10.0
1.5-Détails et pertinence des modèles de documents de suivi (Rapport d'exploitation, comptes-rendus de chantier)	5.0
1.6-Méthodologie de suivi clientèle et de communication entre le Titulaire et le Maître d'Ouvrage	5.0
2-Prix des prestations	40.0
2.1-Note prix forfaitaire = $30 \times (\text{Prix total de l'offre moins-disante}) / (\text{Prix total de l'offre analysée})$	30.0
2.2-Note prix BPU/DQE = $10 \times (\text{Prix total sur DQE masqué le moins-disant}) / (\text{Prix total sur DQE masqué de l'offre analysée})$	10.0

L'analyse a été faite par l'attribution d'une note en fonction des appréciations comme précisé ci-dessous :

Le sous-critère est jugé très satisfaisant	Base de notation x 1
Le sous-critère est jugé satisfaisant	Base de notation x 0,75

Le sous-critère est jugé moyen	Base de notation x 0,5
Le sous-critère est jugé insatisfaisant	Base de notation x 0,25
Le sous-critère est jugé très insatisfaisant	Base de notation x 0

La méthode de calcul utilisée pour la notation du critère Prix des prestations est la suivante :
Note de l'offre = (Montant de l'offre moins-disante / Montant de l'offre à noter) * Base de notation
Montant de l'offre moins-disante = correspond au prix de l'offre la moins chère (offres anormalement basses exclues).

Montant de l'offre à noter = correspond au prix de l'offre à évaluer.

Base de notation = correspond à la note maximale pouvant être obtenue.

V. Analyse des offres

A. Critère 1 Valeur technique (60 points)

Sous-critère 1 - Présentation du personnel d'intervention maintenance et travaux (CV, qualifications, expérience) 20 points

N°	Sociétés	Commentaires	Appréciations	Notes Sur 20pts
1	CIEC	Un technicien et son encadrement pour les interventions chauffage, un technicien frigoriste et son encadrement pour la maintenance courante et corrective des équipements frigorifiques. Conclusion : Suffisamment de personnel	Satisfaisant	15
2	AFCE	Trois techniciens et un encadrant. Deux techniciens CVC et un frigoriste Conclusion : Pas de CV, mais des certificats d'aptitude à manipuler les fluides frigorigènes, ce qui ne suffit pas.	Moyen	10
3	HERVE THERMIQUE	Pour la maintenance un technicien responsable du contrat et un technicien en binôme, avec les qualifications requises. Un technicien travaux Conclusion : Bonne adéquation avec les besoins	Satisfaisant	15
4	CPE MAINTENANCE	- Pour les travaux : deux techniciens chauffagistes et leur encadrement. Les techniciens travaux ne sont pas nommés. - Pas d'information sur la présence de techniciens de maintenance Conclusion :. En l'absence de techniciens de maintenance identifiés, Il est impensable d'envisager la maintenance de nos équipements dans ces conditions.	Très insatisfaisant	0
5	EXERCE	Un responsable du marché, et techniciens itinérants Conclusion : Pas de CV, ni d'informations précises sur l'identité et les qualifications du ou des	Insatisfaisant	5

		techniciens en charge de la maintenance		
6	BACOTREL	Un chargé d'opérations, un technicien frigoriste, et en sous-traitance, deux techniciens chauffage pour les centrales de traitement d'air Conclusion : Bonne adéquation avec les besoins	Satisfaisant	15
7	R IMSEC	Un responsable maintenance, un chargé d'affaires, un technicien plus un binôme. Conclusion : Le technicien titulaire semble moins qualifié dans le domaine frigorifique, que son binôme	Satisfaisant	15

Sous-critère 2 - Organisation des interventions programmées, non programmées et en astreinte - fréquence des opérations d'entretien maintenance - 10 points

N°	Sociétés	Commentaires	Appréciations	Notes Sur 10pts
1	CIEC	Utilisation d'une GMAO (Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur), pour la planification des interventions de maintenance, définies après les 4 semaines de prise en charge et d'études des installations Les demandes d'interventions faites par téléphone ou par la GMAO. Appel d'astreintes faites à un opérateur, qui contactera le technicien. Le candidat a chiffré page 38 la prestation de prise en charge à un montant de 5 646€ HT. Planning de maintenance fourni. Conclusion : Le planning fourni ne peut être le définitif puisqu'il doit être redéfini après la prise en charge des installations. La facturation de la prise en charge est irrégulière	Très insatisfaisant	0
2	AFCE	Prise en charge des installations. Utilisation d'une GMAO, et d'un espace client, pour les demandes d'interventions, et la planification de la maintenance. Utilisation de la GMAO, de l'espace client, ou la hot line pour toutes demandes d'interventions ou d'astreinte Conclusion : Bonne organisation. Pas de planning de maintenance fourni.	Moyen	5
3	HERVE THERMIQUE	Prise en charge des installations, et établissement du planning définitif. Planning provisoire fourni. Demandes d'interventions par téléphone ou par l'espace client dédié. Appel d'astreinte sur une plateforme de téléservice. Conclusion : Le planning provisoire ne correspond pas aux attentes, trop de différence de fréquence de	Moyen	5

		maintenance entre plusieurs sites ayant le même type d'équipement (Elémentaire Nardal, et crèche Anne sylvestre...)		
4	CPE MAINTENANCE	<p>Demandes d'intervention par Courriel ou téléphone, en période d'astreinte par une hotline, intervention en 4h maximum pour les deux types de demande</p> <p>Conclusion : Le délai d'intervention hors astreinte peut être trop long, 2h maximum aurait été apprécié. Pas de planning prévisionnel pour la maintenance.</p>	Moyen	5
5	EXERCE	<p>Prise en charge des installations et intégration dans la GMAO. Délais d'intervention, hors ou en période d'astreinte, 2h après la demande.</p> <p>Conclusion : Bonne réactivité sur les délais d'interventions, pas de planning prévisionnel.</p>	Moyen	5
6	BACOTREL	<p>Un numéro de téléphone pour les demandes d'intervention hors ou en période d'astreinte. Hors astreinte intervention en 2 heures, en astreinte intervention en une heure.</p> <p>Conclusion : Bonne réactivité sur les dépannages, mais pas de planning prévisionnel. La remise des feuilles d'attachement par le technicien au maître d'ouvrage, permet un échange quotidien sur l'état des installations</p>	Moyen	5
7	R IMSEC	<p>Création d'un rapport de prise en charge des installations. Repérage des équipements de type P.A.C (pompes à chaleur) et climatisation pour une meilleure traçabilité et un diagnostic rapide en cas de panne. Hors période d'astreinte l'équipe joignable par téléphone pour dépannage avec un délai d'intervention de 4 heures. En période d'astreinte, un dispositif de transfert d'appels est mis en place, délai d'intervention 2 heures. Utilisation d'un logiciel de type GMAO, qui fournit des rapports d'exploitations</p> <p>Conclusion : La réactivité sur les demandes de dépannage en période d'astreinte est bonne, contrairement à celle en période ouvrable. L'exemple de gamme de maintenance fourni, a besoin de quelques corrections</p>	Moyen	5

Sous-critère 3 - Organisation des chantiers travaux - 10 points

N°	Sociétés	Commentaires	Appréciations	Notes Sur 10pts
1	CIEC	Analyse des besoins, chiffrage, rédaction d'un mémoire technique, du PPSPS (Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé). Réalisation de l'étude, planification du personnel et du chantier. Suivi de la bonne	Très satisfaisant	10

		exécution des travaux, validation du bon fonctionnement, et réception avec le maître d'ouvrage Conclusion : Méthode en adéquation avec les besoins		
2	AFCE	*** Conclusion : Pas d'informations	Très insatisfaisant	0
3	HERVE THERMIQUE	*** Conclusion : Pas d'informations	Très insatisfaisant	0
4	CPE MAINTENANCE	Réception du bon de commande, planification des équipes, prise de rendez-vous, étude, visite commune et établissement du PPSPS, travaux, réception du chantier. Conclusion : Méthode en adéquation avec les besoins	Très satisfaisant	10
5	EXERCE	*** Conclusion : Pas d'information sur l'organisation des chantiers de travaux	Très insatisfaisant	0
6	BACOTREL	Intervention du chargé d'affaires dans les 24 heures suivant la demande de travaux pour analyse et chiffrage des tâches à réaliser. Après réception du bon de la commande, fourniture d'un planning d'intervention et engagement sur les délais d'exécutions. Mise en place, par un chef de chantier en permanence sur le site, des équipes. Organisation des travaux de manière à générer le moins de nuisances. Etablir un état des lieux avec le maître d'ouvrage. Organiser le contrôle et la mise au point des installations. Fourniture d'un DOE, d'un PV de réception accompagné de photos. Conclusion : Bonne méthode.	Satisfaisant	7.5
7	R IMSEC	*** Conclusion : Pas d'informations	Très insatisfaisant	0

Sous-critère 4 - Cohérence du nombre d'heures proposées au titre du poste P2 maintenance - 10 points

N°	Sociétés	Commentaires	Appréciations	Notes Sur 10pts
1	CIEC	761 heures Conclusion : Nombre d'heures trop élevé	Insatisfait	2.5
2	AFCE	900 Heures Conclusion : Nombre d'heures beaucoup trop élevé	Très insatisfaisant	0
3	HERVE THERMIQUE	737 heures Conclusion : Nombre d'heures trop élevé	Insatisfaisant	2.5
4	CPE MAINTENANCE	292 heures Conclusion : Cela me semble un peu juste pour faire correctement la maintenance	Satisfaisant	7.5
5	EXERCE	551 heures Conclusion : Nombre d'heures élevé	Moyen	5

6	BACOTREL	*** Conclusion : Pas d'information	Très insatisfaisant	0
7	R IMSEC	466 Conclusion : Nombre d'heure un peu élevé	Satisfaisant	7.5

Sous-critère 5 - Détails et pertinence des modèles de documents de suivi (Rapport d'exploitation, comptes-rendus de chantier) - 5 points

N°	Sociétés	Commentaires	Appréciations	Notes Sur 5pts
1	CIEC	GMAO avec fiches de suivi des équipements. Un espace client, pour les demandes, les compte-rendu d'interventions, la consultation des devis et des factures, ainsi que des cahiers de chaufferies Conclusion : En adéquation avec les besoins	Très satisfaisant	5
2	AFCE	Un espace client qui donne accès à l'ensemble des informations relatives au suivi du contrat, aux opérations de maintenance corrective et préventive Conclusion : Juste un modèle de fiche d'intervention, non abouti.	Moyen	2.5
3	HERVE THERMIQUE	Un espace client qui donne accès à l'ensemble des informations relatives au suivi du contrat, aux opérations de maintenance corrective et préventive. Conclusion : En adéquation avec les besoins	Très satisfaisant	5
4	CPE MAINTENANCE	GMAO avec rapport d'exploitation. Fiches d'autocontrôle des travaux réalisés Conclusion : En relative adéquation avec les besoins.	Satisfaisant	3.75
5	EXERCE	GMAO avec suivi du planning de maintenance, suivi journalier des maintenances réalisées. Conclusion : En relative adéquation avec les besoins.	Satisfaisant	3.75
6	BACOTREL	Certificats annuels de contrôle de l'étanchéité, relevé de matériel avant mise en service, feuilles d'attachements à signer par le maître d'ouvrage, après chaque intervention Conclusion : En relative adéquation avec les besoins	Satisfaisant	3.75
7	R IMSEC	Rapport d'exploitation sur GMAO, après chaque intervention, un rapport semestriel d'activité par site, un listing des actions à prévoir. Conclusion : En adéquation avec les besoins	Très satisfaisant	5

Sous-critère 6 - Méthodologie de suivi clientèle et de communication entre le Titulaire et le Maître d'Ouvrage - 5 points

N°	Sociétés	Commentaires	Appréciations	Notes Sur 5pts
1	CIEC	En plus de l'accès portail client, des rencontres fréquentes entre la CIEC et le M.O. (Maître d'Ouvrages) seront organisées, avec analyse des rapports d'activités. Conclusion : Correspond aux attentes	Très satisfaisant	5
2	AFCE	Un espace client pour une vision globale du patrimoine, suivi des interventions. Des réunions mensuelles, ou trimestrielles seront programmées avec la M.O. Une réunion annuelle pour le bilan de l'année Conclusion : Correspond aux attentes	Très satisfaisant	5
3	HERVE THERMIQUE	Un espace partenaire donne accès aux demandes d'interventions et de travaux, au suivi des interventions, aux devis émis et commandes en cours, aux interventions des 30 derniers jours. Conclusion : Espace partenaire bien fourni. Pas mention de réunion d'exploitation	Satisfaisant	3.75
4	CPE MAINTENANCE	Un portail donneur d'ordre peut être proposé pour, le suivi des interventions, la disponibilité des rapports, le planning des interventions et leur statut en temps réel. Réunions d'exploitation en interne. Conclusion : Regrettable que l'accès au portail donneur d'ordre ne se fasse que sur demande, et que les réunions d'exploitation ne se fasse pas avec la M.O.	Satisfaisant	3.75
5	EXERCE	GMAO avec suivi du planning de maintenance, suivi journalier des maintenances réalisées. Conclusion : La GMAO sert pour tout pas de réunions prévues avec le maître d'ouvrage	Satisfaisant	3.75
6	BACOTREL	Une réunion trimestrielle, les feuilles d'attachement délivrées en main propre, après chaque intervention. Conclusion : Pas de GMAO mais un contact direct avec le technicien	Moyen	2.5
7	R IMSEC	GMAO avec suivi des interventions réalisées Conclusion : Pas d'information sur d'éventuels échanges avec le titulaire du contrat	Moyen	2.5

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU CRITÈRE 1

N°	Sociétés	SC1/20pts	SC2/10pts	SC3/10pts	SC4/10pts	SC5/5pts	SC6/5pts	Notes/60pts
1	CIEC	15	0	10	2.5	5	5	37.5
2	AFCE	10	5	0	0	2.5	5	22.5
3	HERVE THERMIQUE	15	5	0	2.5	3.75	5	31.25
4	CPE MAINTENANCE	0	5	10	7.5	3.75	3.75	30
5	EXERCE	5	5	0	5	3.75	3.75	22.5
6	BACOTREL	15	5	7.5	0	3.75	2.5	33,75
7	R IMSEC	15	5	0	7.5	5	2.5	35

B. Critère 2 - Prix 40 points

N°	Sociétés	Montant global et forfaitaire porté à l'acte d'engagement HT	Sur 30 points	Montant total DQE Masqué en application. HT	Sur 10 points
1	CIEC	68 035,83 €	7.36	116 342,03 €	7.22
2	AFCE	45 139,02 €	11.09	83 942,35 €	10
3	HERVE THERMIQUE	42 740,44 €	11.71	120 978,12 €	6.94
4	CPE MAINTENANCE	16 689,02 €	30	189467,83 €	4.43
5	EXERCE	60 800,94 €	8.23	111 208,50 €	7.55
6	BACOTREL	19 250,00 €	26.01	115 418,00 €	7.27
7	R IMSEC	40 080,00 €	12.49	95 951,47 €	8.75

C. Notes générales et classement

N°	Sociétés	Valeur technique/60pts	Prix des prestations/ 40 points	Notes globales	Classement
1	CIEC	37.5	14.58	52.08	4
2	AFCE	22.5	21.09	43.59	6
3	HERVE THERMIQUE	31.25	18.65	49.90	5
4	CPE MAINTENANCE	30	34.43	64.43	2
5	EXERCE	22.5	15.78	38.28	7
6	BACOTREL	33.75	33.28	67.03	1
7	R IMSEC	35	21.24	56.24	3

VI. Conclusion

Au terme de l'analyse, il est proposé à la commission d'Appel d'offres de retenir, pour le marché d'exploitation-maintenance des installations de Climatisation-Ventilation des bâtiments communaux de la Ville de Malakoff, la société BACOTREL qui propose l'offre la plus économiquement avantageuse au regard des critères fixés au règlement de la consultation.