



VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

SEANCE DU 19 FEVRIER 2024

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre;  
Monsieur Vincent SAMPAOLI, Monsieur Benjamin COSTANTINI,  
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,  
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;  
Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS;  
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,  
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,  
Monsieur Philippe MATTART, Monsieur Philippe RASQUIN,  
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,  
Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,  
Madame Cassandra LUONGO, Monsieur Jawad TAFRATA,  
Madame Caroline LOMBA, Monsieur Kévin GOOSSENS,  
Madame Christine BODART, Madame Marie-Luce SERESSIA,  
Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,  
Monsieur Damien LOUIS, Monsieur Hugues DOUMONT, Madame Nathalie ELSEN,  
Monsieur Eddy SARTORI, Conseillers communaux;  
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;  
Présidence pour ce point : Monsieur Philippe RASQUIN.

-----

**4.5. OBJET : Marché public 406/EX/S/DST/S - Mission de stratégie immobilière POLLEC 2021 - Relation in house - Convention ECETIA - Fixation des conditions**

**Le Conseil communal,**

En séance publique,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, plus spécialement ses articles L1122-30, L1512-3, L3131-1 § 4, 1<sup>o</sup>, L 3122-2 4<sup>o</sup> a) et L 3221-5 ;

Qu'en vertu de ces dispositions, la Ville d'ANDENNE peut s'associer à d'autres personnes juridiques dans le cadre d'une intercommunale ;

Que le Conseil communal est seul compétent pour décider l'association de la Ville d'ANDENNE à d'autres entités dans le cadre d'une intercommunale ;

Que l'affiliation à une intercommunale et la prise de participation y nécessaire relèvent donc de sa compétence ;

Vu l'article 30 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ;

Considérant qu'en vertu de cette disposition la Ville peut recourir aux services d'une personne juridique dans le cadre d'une relation dite "*in house*", et ce moyennant le respect de conditions précises ;

Considérant qu'une prise de participation par la Ville d'ANDENNE dans le capital d'ECETIA permet à cette dernière de pouvoir bénéficier de l'expertise de l'intercommunale dans le cadre d'une relation "*in house*" verticale directe (article 30 § 1<sup>er</sup>) ;

Vu à cet égard la délibération du Conseil communal du 12 octobre 2020 par laquelle la Ville a décidé d'adhérer à l'intercommunale par l'acquisition de parts ;

Vu l'Arrêt du Gouvernement wallon du 16 novembre 2020 approuvant la délibération précitée ;

Vu l'expertise développée par l'intercommunale dans les secteurs suivants :

- immobilier ;
- promotion immobilière publique ;
- management opérationnel ;

Que l'intérêt de l'opération réside dans la possibilité de recourir à la relation "in house" ;  
Qu'il convient dès lors de vérifier si les conditions légales sont respectées, cette opération n'ayant pas formellement été effectuée lors de l'adhésion à l'intercommunale ;

Considérant que l'article 30 § 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juin 2016 énonce que :

*"Un marché public passé entre un pouvoir adjudicateur et une personne morale régie par le droit privé ou le droit public n'est pas soumis à l'application de la présente loi, lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :*

*1° le pouvoir adjudicateur exerce sur la personne morale concernée un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services ;*

*2° plus de 80 % pour cent des activités de cette personne morale contrôlée sont exercées dans le cadre de l'exécution des tâches qui lui sont confiées par le pouvoir adjudicateur qui la contrôle ou par d'autres personnes morales qu'il contrôle ; et*

*3° la personne morale contrôlée ne comporte pas de participation directe de capitaux privés, à l'exception des formes de participation de capitaux privés sans capacité de contrôle ou de blocage requises par les dispositions législatives nationales, conformément aux traités, qui ne permettent pas d'exercer une influence décisive sur la personne morale contrôlée.*

*Un pouvoir adjudicateur est réputé exercer sur une personne morale un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 1°, s'il exerce une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée.*

*Ce contrôle peut également être exercé par une autre personne morale, qui est elle-même contrôlée de la même manière par le pouvoir adjudicateur " ;*

Que le respect des conditions légales a été vérifié par la DJT/MP (Direction juridique et territoriale/Marchés publics), sur base d'une note de synthèse communiquée par ECETIA et du dossier administratif d'adhésion, lequel dossier est annexé à la présente délibération pour en faire partie intégrante est être transcrit à sa suite au registre des procès-verbaux ;

Que ledit dossier est composé comme suit :

- délibération du Conseil communal du 12 octobre 2020 décidant l'adhésion à ECETIA ;
- convention de cession de parts d'ECETIA Intercommunale S.C.R.L. ;
- arrêté du Gouvernement wallon du 16 novembre 2020 approuvant l'adhésion à l'intercommunale ;
- Avis de légalité rendu le 6 octobre 2020 par Madame Valérie DUCHESNE ;
- statuts coordonnés d'ECETIA ;
- règlement Général d'Intervention du Secteur Immobilier d'ECETIA intercommunale ;
- note de synthèse "ECETIA Intercommunale et ses coopérateurs" (vérification des conditions légales de la relation "in house") ;

Vu la note de synthèse du 15 juin 2023 énonçant :

*"Il existe trois conditions cumulatives qui doivent donc être remplies pour être en présence d'une relation "In house" et pour considérer qu'une intercommunale, tout en ayant une personnalité juridique propre, constitue le prolongement administratif de ses communes/actionnaires/donneurs d'ordre, à savoir :*

*1) Condition du contrôle analogue*

*Le pouvoir adjudicateur doit exercer sur la personne en cause un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services s'il exerce une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée.*

*En l'espèce, la condition est satisfaite.*

Tous les coopérateurs d'ECETIA Intercommunale disposent, quelle que soit sa participation effective dans le capital de l'intercommunale, de représentants à l'assemblée générale d'ECETIA Intercommunale et d'un pouvoir décisionnel sur les objectifs stratégiques et décisions importantes d'ECETIA Intercommunale et ce, conformément aux dispositions du CDLD et des statuts de l'intercommunale.

En outre, l'article 24 des statuts dispose que "L'assemblée générale procède à la désignation aux fonctions d'administrateurs des candidats présentés par les titulaires des différentes catégories de parts". Tous les membres sont donc représentés dans chaque organe, a fortiori selon l'interprétation, issue du droit des sociétés, retenue par l'U.V.C.W. et l'autorité de tutelle, selon laquelle le Conseil d'administration n'est que l'émanation de l'assemblée générale composée de tous les coopérateurs de l'Intercommunale.

Par ailleurs, ECETIA Intercommunale poursuit un objet social dont les intérêts sont convergents avec ceux des coopérateurs.

## 2) Condition des activités de l'entité "contrôlée"

Cette seconde condition signifie que l'entité "contrôlée" réalise l'essentiel de ses activités avec la ou les collectivités qui la détiennent.

En l'espèce, la condition est satisfaite.

Les activités effectives d'ECETIA Intercommunale (au moins 80 % du chiffre d'affaires) sont exercées au seul bénéfice de ses coopérateurs publics et dans le cadre de missions qui lui ont été confiées par ceux-ci. 2

## 3) Condition du capital pur

La personne morale contrôlée ne doit pas comporter de participation directe de capitaux privés, à l'exception des formes de participation de capitaux privés sans capacité de contrôle ou de blocage requises par les dispositions législatives nationales, conformément aux traités qui ne permettent pas d'exercer une influence décisive sur la personne morale contrôlée.

En l'espèce, la condition est satisfaite.

Le capital d'ECETIA Intercommunale est dit "pur", c'est-à-dire qu'il est constitué exclusivement de pouvoirs publics - pouvoirs adjudicateurs (à l'exclusion de tout coopérateur privé) ;

Considérant que les conditions légales prescrites à l'article 30 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics sont remplies ;

Vu sa délibération du 26 juin 2023 actant le respect des conditions légales de l'article 30 de la loi du 30 juin 2017 relative aux marchés publics (relation in house verticale directe) ;

Vu la note du 15 janvier 2024 de la Direction des Services techniques soumettant une proposition de confier à l'intercommunale ECETIA la mission de stratégie immobilière POLLEC 2021, laquelle dispose comme suit :

" Veuillez trouver en annexe le devis relatif à une mission de stratégie immobilière établi par ECETIA.

Cette offre (à géométrie variable) est analysée en fonction des bâtiments (voir tableau en annexe) :

- bâtiments à rénover (en vert), sans projet prévu ni audit : traitement total par ECETIA avec Audit ou Quicksan (pour les bâtiments plus modestes type buvettes, etc.) ;
- bâtiments à rénover (en vert), avec audit, mais pas encore de projet en cours : étude d'opportunité seulement ;
- bâtiments déjà audités et projet en cours (en orange) : traitement minimal, c'est-à-dire l'intégration au plan de décarbonation, sans analyse d'opportunité car le bâtiment est considéré rester dans le parc de la Ville d'ANDENNE ;
- bâtiments récents (en bleu) : rien non plus, sauf entrée dans le calcul global de décarbonation.

Sur base de cette analyse, le budget est estimé à 150.000,00 € HTVA, et donc **181.500,00 € TVAC 21 %**, répartis comme suit :

- 81.300,00 € TVAC pour les audits et quickscans ;
- 66.000,00 € TVAC pour les études d'opportunité ;
- 974,00 € TVAC pour le suivi admin d'ECETIA ;
- 8.350,00 € TVAC pour le cadastre et plan d'action ;
- 1.100,00 € TVAC pour la présentation de la stratégie ;
- 23.700,00 € TVAC pour l'étude monitoring.

Le projet POLLEC 2021 Invest – Thématique 15 Stratégies Immobilières tel que rentré auprès du S.P.W. par Monsieur Matthieu GAILLET estimait le budget total à 190.910,00 € TVAC, entraînant un **subside de 152.728,00 €** (80 %).

Ce budget inclut des investissements en matériel de monitoring (hardware, plateforme informatique, accès annuel) qui ne sont pas inclus dans l'offre d'ECETIA, à hauteur de 35.000,00 € TVAC.

Dès lors, il est proposé à votre assemblée, pour optimiser les dépenses, de reprendre en interne (par Monsieur Fabrice HUMBLET, Responsable Energie), l'étude monitoring. La Direction des Services techniques dispose en effet de suffisamment de ressources (informations techniques, informations quant à l'approche à suivre, etc) pour réaliser cette étude.

Cela ramènerait la partie externalisée à ECETIA à **130.413,22 € HTVA (157.800,00 € TVAC)**, libérant ainsi 33.110,00 € TVAC pour des investissements en monitoring et/ou des audits déjà réalisés.

Pour information, ce devis doit être soumis à tutelle et doit passer au prochain Conseil communal." ;

Vu les pièces transmises :

- offres ECETIA ;
- descriptif de mission ;
- tableau - Cadastre immobilier ;

Vu le subside d'un montant de 152.728,00 euros TVAC ;

Vu l'estimation de la dépense au montant de 130.413,22 euros HTVA, soit 157.800,00 euros TVAC ;

Considérant que lorsque la dépense excède 22.000,00 euros HTVA, un avis de légalité écrit et motivé du Directeur financier est demandé sur base de l'article L1124-40 § 1<sup>er</sup> 3<sup>o</sup> du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu ledit avis de la Directrice financière rendu le 17 janvier 2024, lequel expose :

"L'analyse du dossier établi par Fabrice HUMBLET appelle l'observation suivante : d'un point de vue budgétaire, les crédits de dépenses ont été prévus au Budget 2024 lequel a été soumis au vote du Conseil communal le 18 décembre 2023. Ce n'est qu'après approbation de celui-ci par la Tutelle que les dépenses en ce dossier pourront être effectuées.

Néanmoins, à ce stade (fixation des conditions par le CC), on peut aller de l'avant dans ce dossier.

Compte tenu de ce qui précède, mon avis est positif" ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'autorité de tutelle (S.P.W. Intérieur - Action sociale) ;

Que par courrier du 23 janvier 2024, l'autorité de tutelle émet la remarque suivante :

*"J'attire votre attention sur le fait que les articles L 1222-3 et L 1222-4 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation sont également applicables aux marchés publics passés sur base de l'exception dite du "in house".*

*En d'autres termes, il appartient au Conseil communal de fixer les conditions du marché public et au Collège communal, une fois l'offre du soumissionnaire reçue, d'attribuer le marché public en cause." ;*

Vu le crédit disponible sur l'article 930/733-60 du budget extraordinaire de l'exercice 2024 pour faire face à cette dépense ;

Sur la proposition du Collège communal, qui en a débattu en séance du 19 janvier 2024, et après en avoir délibéré en séance publique,

### **ARRETE A L'UNANIMITE :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Il est décidé de :

1. confier à ECETIA, dans le cadre d'une relation in house verticale directe, la mission de stratégie immobilière POLLEC 2021 ;
2. fixer les conditions de cette relation in house.

#### **Article 2**

Les conditions de la relation in house, telles que reprises dans le descriptif de mission transmis par ECETIA, sont approuvées.

Ce descriptif fait partie intégrante de la présente délibération ; il sera reproduit à sa suite dans le registre des procès-verbaux après avoir été revêtu de la mention d'annexe.

#### **Article 3**

La dépense à résulter de l'exécution de cette mission à intervenir est estimée à 130.413,22 euros HTVA, soit 157.800,00 euros TVAC.

Le montant du subside est escompté à 152.728,00 euros TVAC.

La dépense est imputable sur l'article 930/733-60 du budget extraordinaire de l'exercice 2024.

#### **Article 4**

Sera transmis le dossier complet au S.P.W. Intérieur - Action sociale, en vue de l'exercice de la tutelle générale d'annulation.

#### **Article 5**

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise à la Direction des Services techniques, de même qu'à la Direction des Services financiers ; l'une et l'autre veilleront, chacune en ce qui la concerne, à la bonne exécution de la résolution prise.

La Direction des Services techniques veillera à assurer le suivi avec ECETIA.

**Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.**

**Par le Conseil,**

**Le Directeur général,  
Ronald GOSSIAUX**

**Le Président,  
Philippe RASQUIN**

**Le Directeur général,**

**Le Bourgmestre,**

**Ronald GOSSIAUX**

**Claude EERDEKENS**



## MARCHÉ CADRE ÉNERGIE – DÉFINITION STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

### I. DETAIL DES MISSIONS

---

Les missions sont détaillées comme suit :

#### (i) Mission de cadastre énergétique

Cette mission comprend la réalisation d'un cadastre énergétique qui consiste en un inventaire des bâtiments d'un même patrimoine, classés les uns par rapport aux autres, en fonction de leur degré plus ou moins élevé de performances énergétiques, envisagées tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

Ce cadastre devra se baser sur les données déjà collectées par le pouvoir public.

La réalisation d'un tel cadastre est une prémisses essentielle pour déterminer les priorités d'intervention en matière d'investissements énergétiques.

Afin de déterminer, parmi les bâtiments appartenant à un pouvoir public, sur lesquels il est le plus urgent/rentable d'agir, il faut d'abord **(1)** réaliser un inventaire de l'ensemble des bâtiments propriétés publiques et **(2)** récolter des données pertinentes telles que les dimensions, les consommations (3 dernières années), les factures énergétiques, etc.

Il faut ensuite **(3)** évaluer la qualité énergétique des bâtiments concernés (évaluation de l'indice énergétique et de l'indice énergétique pondéré) pour mettre en évidence les priorités et possibilités d'intervention.

Ce cadastre reprendra *a minima* les informations suivantes :

- Les contacts utiles avec les personnes en charges des bâtiments ;
- L'organisation et la visite des sites ;
- La récolte des informations nécessaires à la rédaction du cadastre ;
- La proposition d'un plan d'actions pour la sélection des bâtiments nécessitant un quickscan et/ou un audit énergétique ;
- Les recommandations pour la planification d'audits fonctionnels et d'études de faisabilité de la rénovation ;
- La présentation de scénarii de rénovation et participation à la définition d'une stratégie de rénovation.

A la suite de ce cadastre, l'Attributaire affinera sa proposition de stratégie immobilière et la présentera à Ecetia.

Ce cadastre énergétique (de base) permettra, dès le commencement de la mission, de réaliser un double benchmarking : d'une part, entre les bâtiments publics concernés et, d'autre part, en comparaison avec des bâtiments qui n'appartiennent pas au pouvoir public, mais présentant des caractéristiques très similaires.

A partir de ce benchmarking et des recommandations faites par l'Attributaire, les premières études énergétiques/fonctionnelles pourront être lancées.

Ce cadastre a également pour objectif de familiariser l'Attributaire avec les documents disponibles et le patrimoine concerné.

Cette mission reprendra a minima les prestations suivantes :

- Les coordonnées : nom, adresse, responsable, activité, ... ;
- Les surfaces utiles, nette et brute, surface chauffée ;
- L'usage du bâtiment et ses affectations (type d'usages/d'affectation, adéquation avec le type de bâti, la sur/sous-exploitation , ... ) ;
- Les vecteurs énergétiques : consommations en électricité et en combustible des 3 dernières années (et en eau si disponible), ... ;
- Les variables d'activité si pertinentes (pour une école, le nombre d'élèves ; pour une piscine, la surface du plan d'eau, ... ) ;
- Les horaires et taux d'occupation ;
- Les factures d'énergie : montants payés disponibles ces 3 dernières années ;
- Tous document disponibles et utiles (certificat PEB, audit, ...).

**Lors de la présentation, l'adjudicataire proposera sa stratégie pour la réalisation des études suivantes. Lesdites études seront réalisées moyennant accord/commande préalable de la Ville reçue.**

(ii) **Mission de quickscan énergétique :**

Cette mission porte sur la réalisation d'un quickscan énergétique de certains bâtiments sélectionnés par le pouvoir public.

L'objectif est d'évaluer la qualité énergétique des bâtiments concernés pour mettre en évidence les priorités et possibilités d'intervention.

Cette mission reprendra *a minima* les prestations suivantes :

- Les contacts utiles avec les personnes en charges des bâtiments ;
- L'organisation et la visite des sites ;
- La récolte des informations nécessaires à la rédaction des fiches décrites ci-dessous ;
- La rédaction d'un rapport de quickscan par bâtiment ;
- La présentation de scénarii et la participation à la définition d'une stratégie de rénovation.

Pour cette mission de Quickscan énergétique, il sera demandé à l'Attributaire de délivrer, à tout le moins :

- a) Une fiche énergétique pour chacun des bâtiments, selon le modèle fourni

Cette fiche contiendra les informations essentielles concernant les consommations énergétiques, ainsi que les informations concernant le bâtiment :

- o Les coordonnées : nom, adresse, responsable, activité, ... ;

- Les surfaces utiles, nette et brute, surface chauffée ;
  - L'usage du bâtiment et ses affectations (type d'usages/d'affectation, adéquation avec le type de bâti, la sur/sous-exploitation , ... ) ;
  - Les vecteurs énergétiques : consommations en électricité et en combustible des 3 dernières années (et en eau si disponible),... ;
  - Les variables d'activité si pertinentes (pour une école, le nombre d'élèves ; pour une piscine, la surface du plan d'eau, ... ) ;
  - Les horaires et taux d'occupation ;
  - Les factures d'énergie : montants payés disponibles ces 3 dernières années ;
  - Tous document disponibles et utiles (certificat PEB, audit, ...).
- b) Une première notification d'économies potentielles : détection lors de la visite des premières anomalies et gaspillages évidents qui seront repris et détaillés dans le rapport (mesures correctrices à mettre en œuvre) ;
- c) Une estimation du potentiel d'économies réalisables par bâtiment : évaluation de l'indice énergétique et indice énergétique pondéré ;
- d) Un résumé technique
- des systèmes (chauffage/eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et production renouvelable) et leurs caractéristiques techniques (puissance, type, année, état général, fonctionnement, ...) pour les postes concernés (production, distribution, émission, régulation, ... ) ;
  - de l'enveloppe du bâtiment ;
  - Murs/parois (matériaux, types d'isolation, caractéristiques, état général, ... ) ;
  - Toiture (Type, surface, isolation, inclinaison/orientation, étanchéité, état général, ... ) ;
  - Châssis (Matériaux, performance, surface, état général, ...).
- e) Une analyse détaillée des possibilités technico-économiques d'améliorations énergétiques, sous forme de plan d'actions, portant sur l'enveloppe, les systèmes et l'utilisation d'énergies renouvelables reprenant une description détaillée des actions recommandées et de leur priorité, avec une estimation budgétaire individuelle et globale de ces actions, une présentation des indicateurs financiers pertinents (investissement, économie estimée, temps de retour, ... ) ;
- f) Un benchmarking des bâtiments par catégorie et comparaison à des références de marché ;
- g) Une recommandation de sélection de **bâtiments prioritaires et stratégiques** pour la poursuite de la mission.

La mission se clôturera par la présentation des quickscans aux autorités compétentes.

### (iii) **Mission d'audit énergétique :**

Cette mission consiste en la réalisation d'audits énergétiques complets et l'analyse des résultats de ceux-ci. Les audits doivent permettre d'élaborer un plan d'action global visant à l'amélioration de la

performance énergétique des bâtiments ou d'évaluer la pertinence d'un investissement à réaliser visant à utiliser plus rationnellement l'énergie, à recourir aux sources d'énergies renouvelables ou à la cogénération de qualité.

Ledit audit énergétique déterminera ainsi la performance énergétique du bâtiment concerné, de ses équipements et de sa gestion. Il prend en compte ses caractéristiques techniques et l'usage qu'il en est fait. Il en ressort une feuille de route de rénovation propre à chaque bâtiment qui a pour but de poser des recommandations concrètes et chiffrées afin d'atteindre un objectif de performance énergétique à long terme. Il chiffre les investissements nécessaires, évalue les bénéfices et fournit un phasage pertinent des travaux dans une vision globale du projet de rénovation.

Ainsi, l'audit énergétique a pour objectif l'établissement d'un état des consommations énergétiques d'un bâtiment compte tenu de ses caractéristiques et de ses usages et l'identification des points d'amélioration de la performance énergétique dudit bâtiment.

Les audits énergétiques seront effectués sur les bâtiments les plus consommateurs (sur proposition de la société réalisant les audits). En fonction des résultats des différents audits réalisés, il sera présenté des propositions d'actions concrètes. Ces actions seront motivées et présentées par critères et opportunités (travaux indispensables, rentabilité, temps de retour, montant à investir, primes envisageables, etc.).

Les audits énergétiques complets seront impérativement réalisés par des **auditeurs agréés** par la Région wallonne. Les audits énergétiques seront menés sur la base des approches méthodologiques des AGW UREBA du 28/03/13 et AMURE du 27/02/14.

Par ailleurs, l'Attributaire assistera Ecetia et le pouvoir public dans l'introduction de la demande de subvention UREBA (la demande doit être introduite après la réalisation de l'audit et, au plus tard, six mois après la date de facture).

Pour cette mission d'audit énergétique, il sera demandé à l'Attributaire de délivrer, à tout le moins :

- a) une description des caractéristiques (enveloppe et systèmes) du bâtiment et de ses usages en fonction de considérations énergétiques, y compris les systèmes de gestion et les paramètres clés de la régulation ;
- b) une analyse globale des flux énergétiques des bâtiments, à savoir les consommations d'énergie pour les trois dernières années écoulées par vecteur énergétique (gaz, fuel, électricité, etc.) exprimées en unités physiques (kWh, tonne, litre,...), en kWh et normalisées (ramenées à une année climatique normale - pour les usages qui le justifient) aboutissant à un tableau des consommations finales converti en énergie primaire (MWh); en émission de CO2 (kg de CO2) (sur base des coefficients de conversion communiqués par le Ministre) ;
- c) Le cas échéant, si l'information n'est pas disponible ou pas suffisante, la réalisation de campagnes de mesures afin de baser les audits sur des données concrètes ;
- d) une feuille de route de la rénovation propre à chaque bâtiment, qui indique l'objectif des performances énergétiques à long terme auquel le bâtiment doit prétendre et les étapes des rénovations nécessaires pour atteindre cet objectif avec :

- Une évaluation des investissements nécessaires sur la base d'une analyse financière ;
  - Une mise en évidence des gains énergétiques et les bénéfices connexes (bien-être, confort, qualité de vie, ...) ;
  - Une vision globale des objectifs à atteindre pour éviter les effets d'enfermement/de blocage d'une rénovation sur l'autre.
- e) Estimatif et planning des travaux non énergétique (revêtement de sol, plafonnage, sanitaires...) à moyen terme (+-10ans) ;
- f) **!!! Information sur l'occupation du type ratio** (consommation/occupant, m<sup>2</sup>/occupant...) et mise en parallèle avec les moyennes régionales ou nationales ;
- g) **!!!! un aperçu fonctionnel du bâtiment** (type d'occupation, optimalisation de l'espace, pertinence de l'usage qui est fait du bâtiment et sa localisation géographique, ...).

Outre les audits énergétiques, l'Attributaire fournira un **plan d'actions et d'investissements** tel que décrit dans les exigences du pouvoir subsidiant permettant d'atteindre la neutralité carbone en 2035-2040 sera établi. Ce plan comprendra la liste des travaux à effectuer par ordre de priorité suivant les contraintes techniques ainsi qu'un calendrier de rénovation du parc. Les besoins en ressources humaines nécessaires au suivi du plan (chantier, CSC...) seront aussi estimés.

**La mission se clôturera par la présentation des audits et du plan d'actions complet aux autorités compétentes.**

Au besoin, il pourra également être demandé à l'Attributaire de réaliser une étude d'opportunité et de mise en place d'une comptabilité énergétique, à savoir :

(iv) **Mission d'étude d'opportunité :**

Sur la base des quickscans et audits réalisés ci-avant, le Pouvoir adjudicateur, en collaboration avec l'Attributaire et chaque pouvoir public concerné, établira une liste des bâtiments pour lesquels ce dernier va décider d'investir.

L'option de démolition/reconstruction devra parfois être envisagée par préférence à celle d'une rénovation.

Cette mission consiste donc en la réalisation d'une **étude d'opportunité** sur certains bâtiments qui permettra au pouvoir public de choisir entre l'option du remplacement du bâtiment existant ou celle d'une rénovation plus ou moins profonde de celui-ci.

Pour cette mission d'étude d'opportunité, il sera demandé à l'Attributaire de délivrer, à tout le moins :



- a) Une analyse de la faisabilité technique, architecturale et économique de la rénovation et ou de la démolition/reconstruction à neuf du bâtiment concerné ;
- b) Une estimation du coût des travaux, entretien et maintenance en faisant apparaître les avantages et contraintes de chaque option (gestion du chantier, planning prévisionnel, coût de fonctionnement du bâtiment, coût de construction, devenir des bâtiments, conséquences urbaines, etc.)

(v) **Mission de support technique :**

Une mission complémentaire aux missions décrites ci-dessous est demandée aux prestataires.

Elle concerne la proposition de la mise en place d'une comptabilité énergétique.

Elle s'intègre dans le cadre du Projet POLLEC qui indique :

*Un monitoring des consommations d'énergie (électricité, gaz, combustibles solides et liquides dont fioul) et des mesures de la qualité de l'air intérieur avant et après travaux dans les locaux et bâtiments à forte concentration de personnes seront réalisés pour l'ensemble du parc de bâtiment.*

- *Pour les bâtiments les plus énergivores, un relevé mensuel sera au minimum effectué. Un compteur par bâtiment et par vecteur énergétique (électricité, gaz, combustibles solides et liquides dont fioul) sera au minimum installé. Ces compteurs peuvent être télérelèves et connectés à une comptabilité énergétique informatisée.*
- *Pour les bâtiments les moins énergivores, un relevé annuel sera au minimum effectué. Un compteur par bâtiment et par vecteur énergétique (électricité, gaz, combustibles solides et liquides dont fioul) sera au minimum installé.*

Il sera donc demandé à l'Attributaire de :

- Définir quels bâtiments et quelles ressources devront être remontés dans une plateforme énergétique (EMS) ;
- Définir en collaboration avec le coopérateur la manière et la fréquence avec laquelle l'information pourra remonter dans cette dernière (relevé manuel, instrumentation et télérelève, ...).

Vu pour rester annexé à la délibération  
n° 4.5. du 19 FEV. 2024  
du Conseil communal de la Ville d'ANDENNE

Par le Conseil,  
Le Directeur général, Le Bourgmestre,  
Ronald GOSSIALX Claude EERDEKENS

