



BANQUE des
TERRITOIRES



La rénovation énergétique du patrimoine des collectivités

L'action de la Banque des Territoires dans le cadre du Grand Plan d'Investissement

A propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires à été inauguré le 30 mai dernier, qu'est-ce que c'est ?

Elle s'adresse à **tous les territoires**, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales.

Vous avez des projets ? => *Nous avons des solutions pour :*



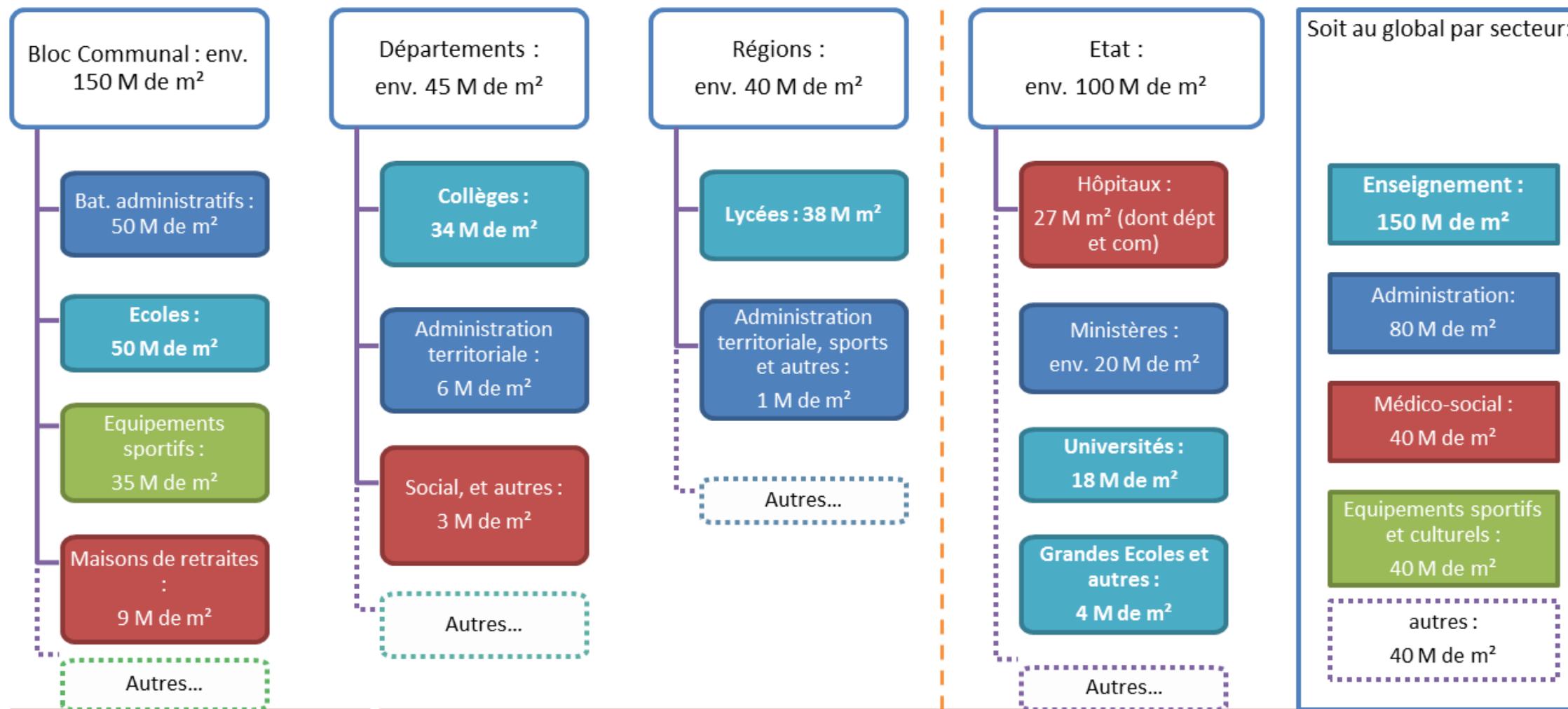
01

**Les enjeux de rénovation
énergétique
du patrimoine des collectivités**



Les surfaces du tertiaire public

environ 350 millions de m² dont **280 millions m²** pour les Collectivités Territoriales



Enjeux & chiffres clés du patrimoine des collectivités

- ❑ **76%** de la **facture énergétique** proviennent des **Bâtiments** des communes et 18% de l'Eclairage public,
- ❑ **50€/hab/an** de facture énergétique du patrimoine,
- ❑ **+10,5%**, c'est l'augmentation de la **part de l'énergie** dans le budget des acteurs publics (2005-2012),
- ❑ L'augmentation du **prix des énergies** et le **vieillessement** des installations ne peut qu'aggraver la situation,

➤ **Le coût de l'inaction va croissant.**

La problématique du patrimoine existant

L'enjeu pour la réussite du projet de la collectivité

Un patrimoine souvent énergivore dans un contexte de prix de l'énergie en constante augmentation,

Les charges de maintenances croissantes et difficilement maîtrisables avec le vieillissement des installations

L'image des établissements, associé à l'image du département et à son engagement Durable (Agenda 21 et engagement DD, dynamisme du territoire,...)

Le besoin en gros entretien et renouvellement énergétique (plan de GER)

L'obligation de remise en conformité réglementaire (Amiante, Plomb, Accessibilité PMR,...)

L'obsolescence fonctionnelle et la qualité d'usage (Confort hygrothermique, qualité de l'air, acoustique,...)

Un patrimoine parfois inadapté aux conditions d'usages actuelles (avec un taux d'occupation et des ratios d'usage faible).

La nécessité de remise en conformité réglementaire et fonctionnelle

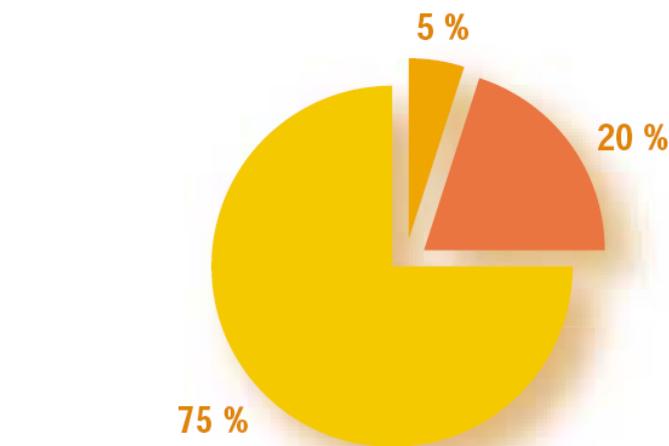
➤ **Changer de paradigme dans l'approche des projets : Mener une approche en coût global**

Intégrer le coût global

Changer de paradigme dans l'approche des projets

L'exploitation-maintenance représente les $\frac{3}{4}$ du coût d'un immeuble.

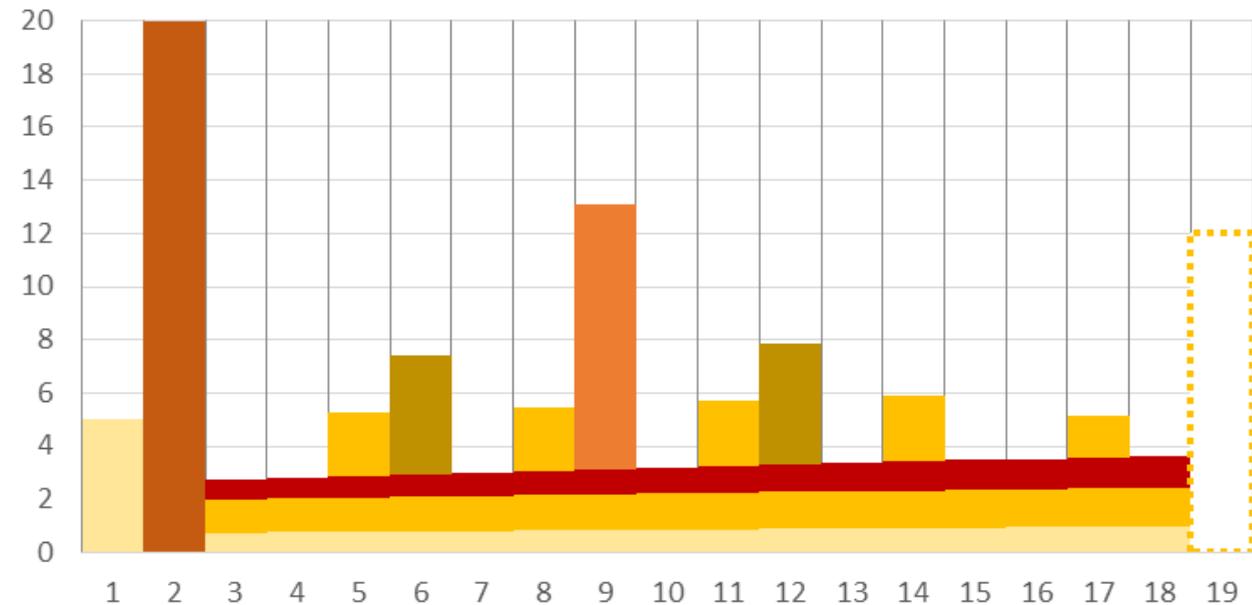
Répartition moyenne des types de coûts sur le cycle de vie d'un bâtiment tertiaire (hors foncier et frais financiers)



- Études et assistance
- Construction
- Exploitation et maintenance technique

Source APOGEE

coût global cycle de vie

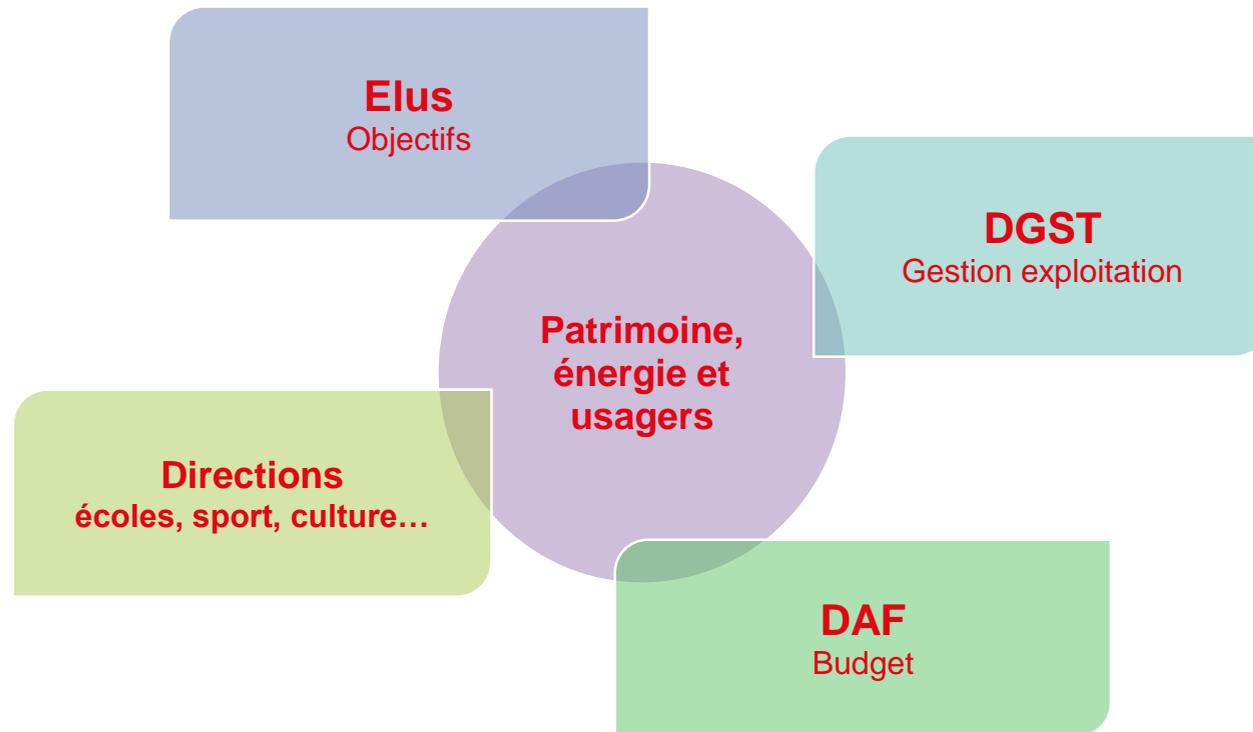


- conception
- exploitation-maintenance
- GE-Renouvellement
- réalisation
- énergie
- rénovation
- frais annexes
- entretien
- déconstruction

Des charges de fonctionnement estimées à 14% par an du coût de l'investissement,

Nécessité d'une gouvernance transversale

Vers une conduite du changement



Un management de projet transversal entre

- patrimoine,
- environnement,
- finances
- et services à la population

02

**L'accompagnement des
collectivités**



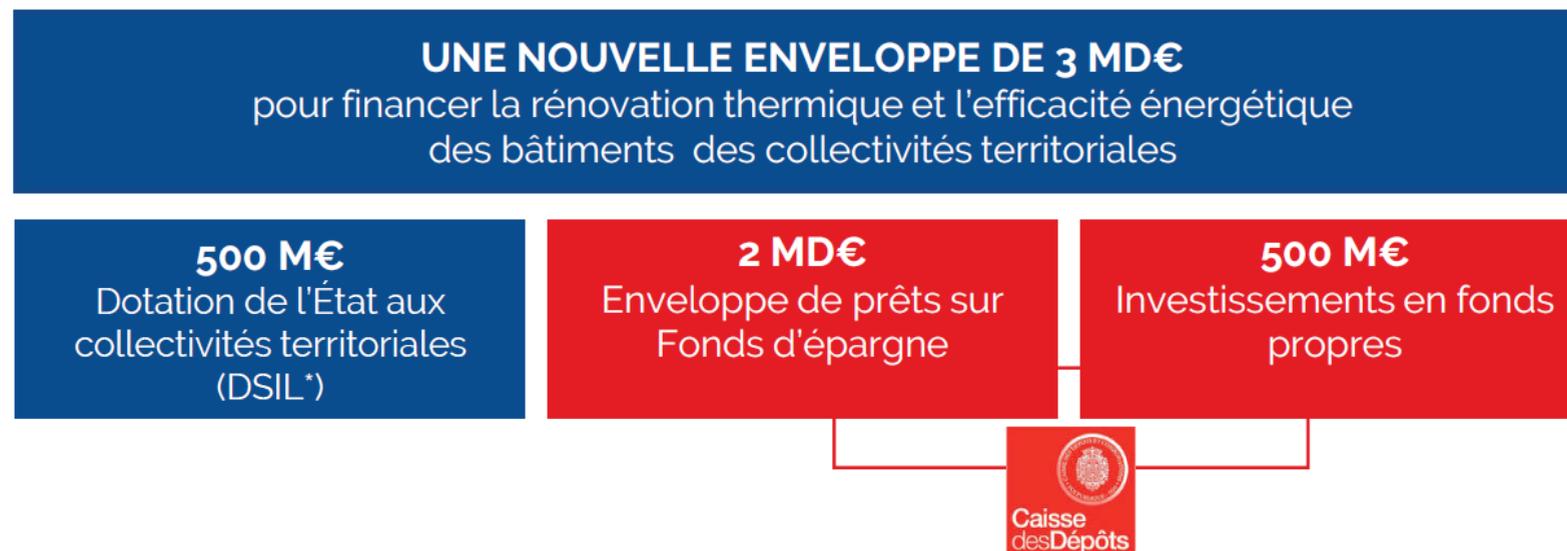
Le Grand Plan d'Investissement

un volet rénovation énergétique des bâtiments des collectivités

ACCOMPAGNER UNE POLITIQUE PUBLIQUE
VOLONTARISTE



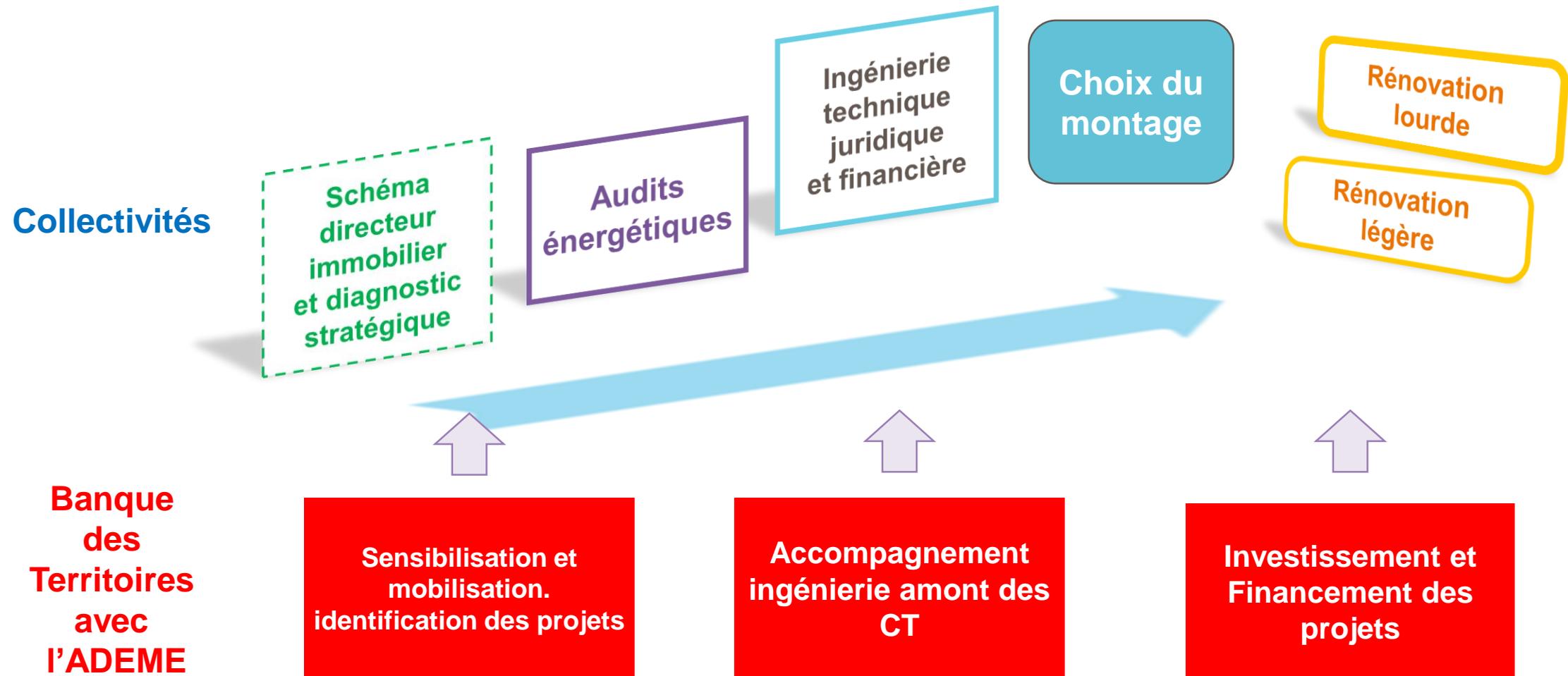
Dans le cadre du **Grand Plan d'Investissement**, 3 milliards d'euros sont mobilisés spécifiquement pour réduire l'empreinte énergétique des bâtiments publics et supporter les collectivités territoriales dans leurs projets de rénovation. – dont 2,5 Md€ par le biais de la CDC.



* : Dotation de Soutien à l'Investissement Local – subventions gérées par les préfets de région
Source : Le Grand Plan d'Investissement 2018-2022 – Rapport au premier ministre (septembre 2017)

L'accompagnement de la Banque des Territoires

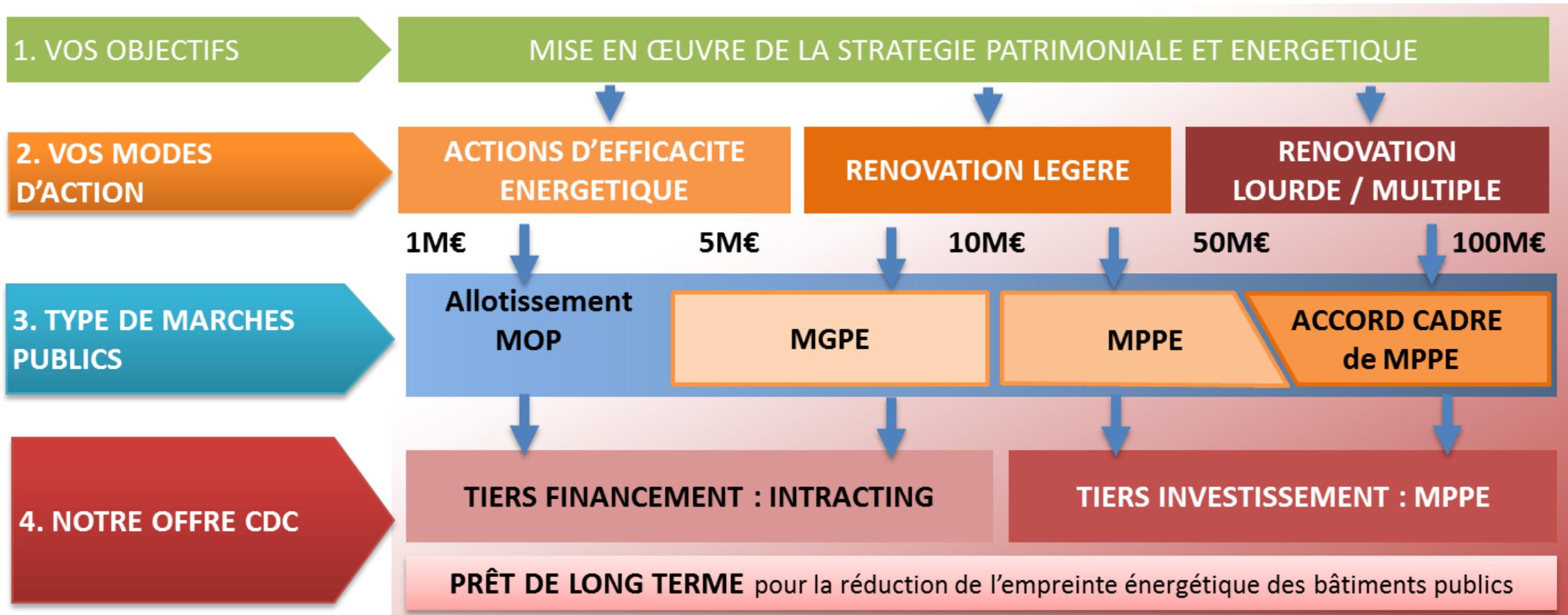
pour le financement de la rénovation patrimoniale



Le financement de la rénovation patrimoniale

Et l'offre de la Caisse des Dépôts

En fonction de la stratégie de la collectivité, la Caisse des Dépôts accompagne les différents modes opératoires



03

**Le prêt AMBRE du FONDS
D'EPARGNE
pour la Réhabilitation des
Bâtiments Publics**

Le Prêt DFE - Grand Plan d'Investissement

Objectif : Financer les projets de rénovation énergétique des bâtiments publics des collectivités territoriales

- Avec une ambition de **gain énergétique > 30 %**
- La réalisation d'une **étude de performance énergétique**
- La mise en place de **moyens de comptages** ou de **suivi des dépenses** énergétiques



TARIFICATION

TAUX
LIVRET A
+ 0,75 %



DURÉE



INDEX
DISPONIBLES



OPTIONS FINANCIÈRES
DISPONIBLES

- Modalités d'amortissement *adaptables au projet*
- Mobilisation du prêt possible *sur plusieurs années*
- Périodicité des échéances: *trimestrielle, semestrielle, annuelle*

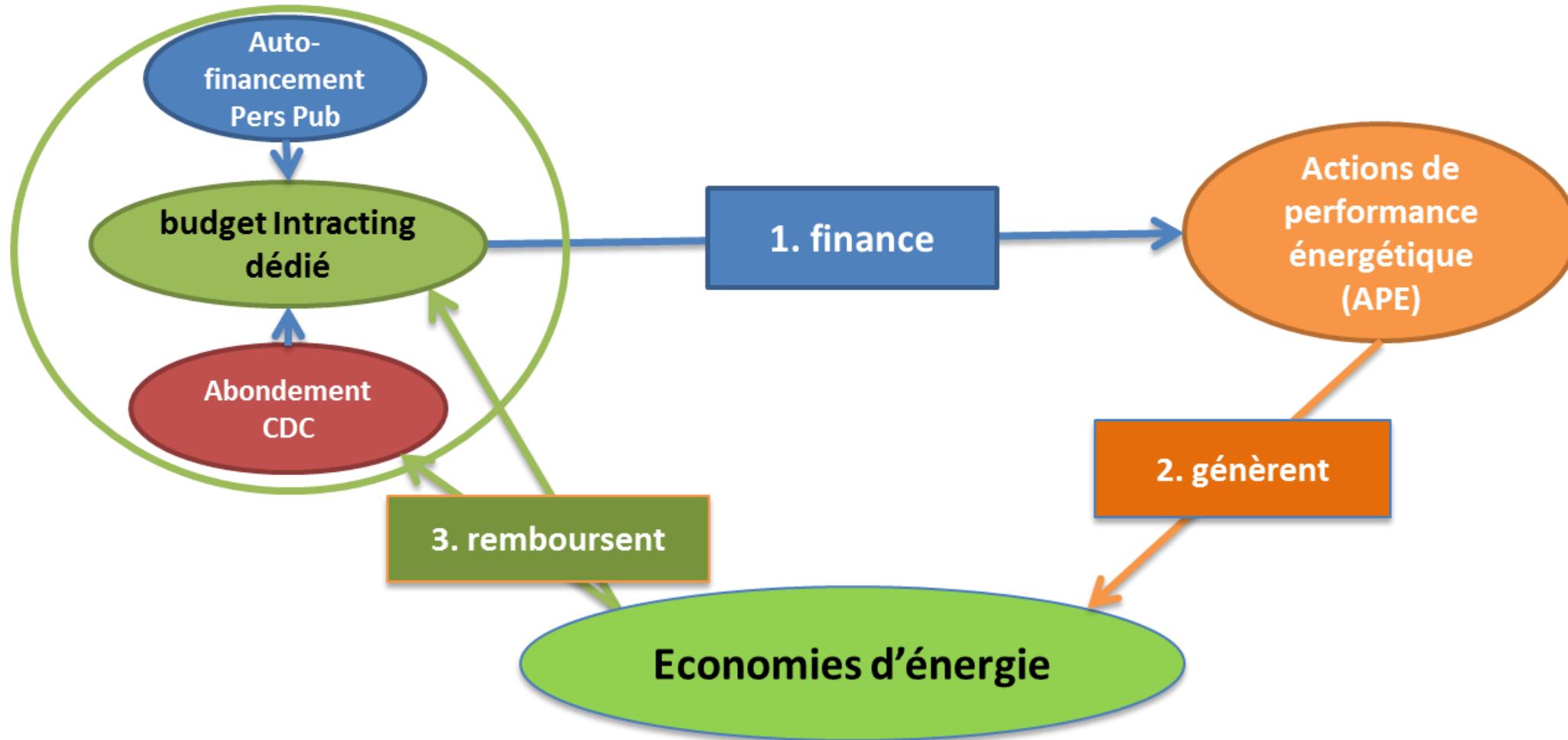
Besoin d'emprunt



04

**L'offre investisseur de la CDC :
A. Tiers-financeur d'actions à effet
immédiat: le dispositif «intracting»**

Les 3 principaux flux financiers du dispositif intracting



Eléments fondamentaux du dispositif intracting

Une démarche de définition du projet

- ▶ Un audit avec un **bouquet de travaux** (*des temps de retour sur investissement de moins de 10 ans*),
- ▶ Un **plan d'Action de Performance Energétique** (*essentiellement les équipements et systèmes*), y compris *des actions de sensibilisation*,
- ▶ Un **pilotage** des actions et des consommations (*un économiseur de flux*),
- ▶ Un **suivi budgétaire** analytique dédié à l'intracting,

Les économies permettent de rembourser l'avance de la CDC et de financer de nouvelles actions.

Exemples de bouquets de travaux

Les travaux portent essentiellement sur des équipements et des systèmes

Chauffage, Ventilation, Climatisation,

Installation de
circulateurs et
pompes
performante

Changement de
chaudière

Pose de têtes
thermostatiques
sur les radiateurs

Modulation de
débits sur les CTA

récupération
d'énergie

Electricité

Renouvellement
de sources
lumineuses
obsolètes,

Détection de
présence

Pilotage et régulation

Régulation des
équipements de
chaleur

Pose d'horloge sur
les systèmes
d'extractions

GTB-GTC

Eau

Vannes de
sectorisation sur
réseau AEP

Dispositifs hydro-
économiques
simples

Eclairage public

Passage LED,

Détection
régulation,

Capteur IOT
(vidéo,
stationnement,
détection, qualité
de l'air, WIFI,...)

La participation de la CDC à la démarche intracting

Un **budget de travaux** entre **500K€ et 5 M€**.

Un financement des travaux par le biais d'un **abondement** en fonds propres de la CDC de **50% maximum**.

L'abondement est effectué selon le **planning opérationnel** et **budgétaire**

- ▶ La **CDC** libère les sommes en **2 étapes** pour simplifier la procédure,
- ▶ La **personne publique** engage son budget **annuellement** en fonction du planning de travaux et des besoins de trésorerie.

Durée de la convention : 10 ans

L'abondement en fonds propres de la CDC rémunérée à un taux fixe de 2%, qui en regard des flux financiers et de l'accompagnement de la CDC, le montant de la charge financière reste limité entre 35 et 45K€ pour 1M€ de budget

Les avantages du dispositif Intracting

- ▶ Passer à **l'action immédiatement**,
- ▶ Augmenter la **capacité d'investissement** (x2),
- ▶ **Accroître** et capitaliser les **savoir-faire**,
- ▶ Un **remboursement adossé aux économies** d'énergie,
- ▶ Appliquer le **coût global**, relier investissement et fonctionnement,
- ▶ **Diminuer** ses charges de fonctionnement.

Les plus du dispositif intracting

- La Caisse des Dépôts **accompagne** la personne publique à toutes les étapes du projet, notamment dans l'élaboration du plan d'action de performance (bouquet de travaux),
- La Caisse des Dépôts **cofinance l'étude** de bouquet de travaux
- La CDC s'engage sur ses **Fonds Propres** dans une logique d'intérêt général,
- Les équipes de la CDC **conseillent** la collectivité dans le pilotage du projet,
- Le suivi du plan d'action permet **d'adapter le plan de financement en cas d'aléas.**

05

**L'offre investisseur de la CDC
B. Tiers-investissement
Marché de partenariat de
performance énergétique**

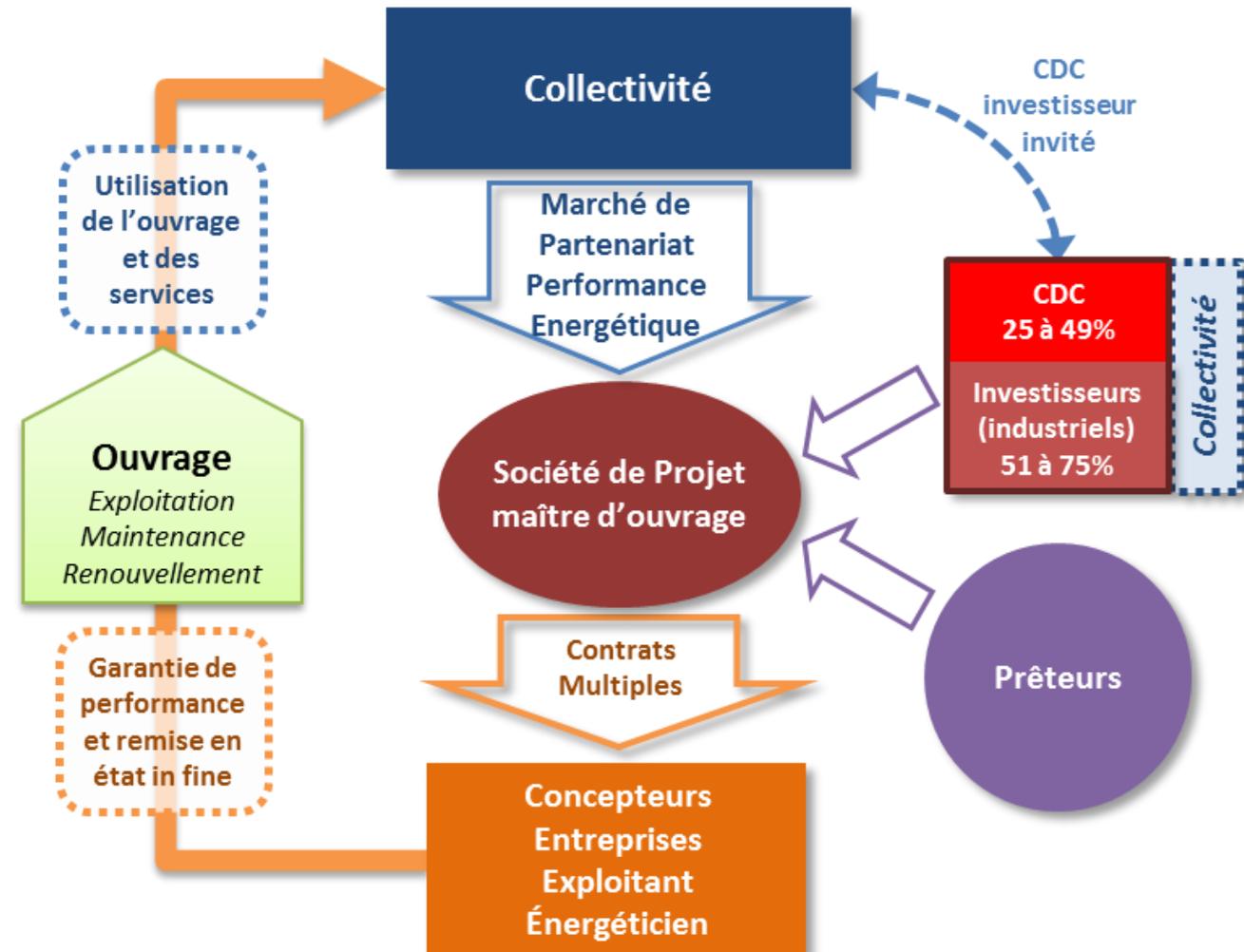
Marché de Partenariat de Performance Energétique

Intervention de la CDC

- Les Industriels-investisseurs majoritaires.
- La **CDC** intervient comme **tiers-investisseur minoritaire** dans les projets, **garante de l'intérêt général**.

CDC, actionnaire minoritaire invité (rendu possible par l'art.80 de l'ordonnance de 2015).

- La CDC peut intervenir comme prêteur.
- La société de projet assure une mission globale



Avantages et Spécificités du MPPE

- ✓ **Garanties de résultats**, de **prix** et de **délais** et de **Performances Energétiques réelles**
- ✓ **Externalisation des relations contractuelles** entre les différents intermédiaires privés,
- ✓ **Transfert de la responsabilité de l'ouvrage** (fonctionnement, coûts d'exploitation, assurances).
- ✓ **Lissage** dans le temps de toute ou partie des **charges d'investissement**,
- ✓ **Sanctuarisation** des budget d'**entretien-maintenance** et des investissements de **Gros-Entretien-Renouvellement**,
- ✓ **In fine, remise en état de d'un ouvrage « conforme »** (équipements et ouvrages « en bon état d'entretien et de fonctionnement », garantissant la performance).

La durée du marché de partenariat peut s'étendre **d'environ 15 à 25ans**,

Illustration du montage



Participations de la CDC à des Contrat de Performance Energétique : Lycées d'Alsace

Premier CPE passé pour une collectivité sous la forme d'un PPP en 2008. Un choix de montage motivé par :

- . Engager une réduction rapide des consommations et répondre aux objectifs du Grenelle
- . Accélérer le programme d'intervention sur le patrimoine
- . Acheter une performance garantie (30%)
- . Engager un partenariat pédagogique avec les établissements



Durée du contrat : 20 ans Signature :
Décembre 2009

Projet : Rénovation de 14 lycées en Région Alsace

(sur les 140 environ que compte l'ancienne région)

Objet : Construction de 6 chaufferies bois, optimisation des installations de chauffage et ventilation, installation de 5000m² de panneaux photovoltaïques, optimisation des systèmes, isolation des bâtiments.

Montants clefs :

- . Investissements : 60 M€
- . Engagements énergétiques : Réduction de - 35% des consommations et - 65% de GES

Procédure : Dialogue compétitif

Contrat : Contrat de Partenariat, pour la conception, réalisation, exploitation et fourniture de chaleur.

Titulaire : SPV ECOLYA

Actionnariat :

- CDC EXTERIMMO (42,5%)
- Fideppp (42,5%)
- COFELY (15%)

Bilan à date : Les **14 lycées** sont en phase d'exploitation, les objectifs visés sont atteints.

Atteinte
résultats
Satisfaction
Collectivité



Participations de la CDC à des Contrats de Performance Energétique : Ecoles de la Ville de Paris

Projet : Rénovation des 100 écoles de Paris

Objet : Amélioration du confort thermique (isolation renforcée, changement des menuiseries et survitrage). Modernisation et régulation des équipements de production (chaudières, pompes, thermostats et éclairage basse consommation).



Procédure : Dialogue compétitif

Contrat : Contrat de Partenariat, pour la conception, réalisation, exploitation des installations de production.

Durée du contrat : 20 ans Signature : Décembre 2011

Titulaire : SPV NOV'ECOLES

Actionnariat : CDC-EXTERIMMO (33,33%) - EDF
Optimal Solutions - Atlante gestion.

Montants clefs :

- . Investissements : 52 M€
- . Engagements énergétiques : Réduction de - 30% des consommations et - 60% de GES.

Bilan à date : Les 100 écoles sont en phase d'exploitation, les objectifs visés sont atteints.

Atteinte
résultats
Satisfaction
Collectivité



Merci de votre attention

Sylvie LEMEE-ROUSSEAU

Responsable des affaires régionales

Direction régionale Normandie

sylvie.lemee-rousseau@caissedesdepots.fr

Sébastien ILLOUZ

Responsable d'investissement Efficacité Energétique des Bâtiments

Direction de l'Investissement

sebastien.illouz@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr

 | @BanqueDesTerr

