



BANQUE des
TERRITOIRES



OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT DES BÂTIMENTS TERTIAIRES
Atelier n°2 : Comment financer les actions de réduction des consommations énergétiques ?

L'action de la Banque des Territoires pour la rénovation énergétique du patrimoine public

Enjeux - démarches de financement de la Performance énergétique

- **Subventions**

(programmes publics Etat, Ademe, Régions, FEDER, ..., le Feder nécessite un préfinancement)

- **Autofinancement**

(Capacité d'épargne brute ou de fonds de roulement de l'acteur public)

- **Dette**

(Capacité d'emprunt, endettement, qualité de la contrepartie)

- **Certificats d'Economies d'Energie**

(Nécessite un préfinancement)

- **Tiers-investissement avec un loyer lissé dans le temps**

(Marchés de Partenariat, un paiement différé autorisé par le CMP)

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).

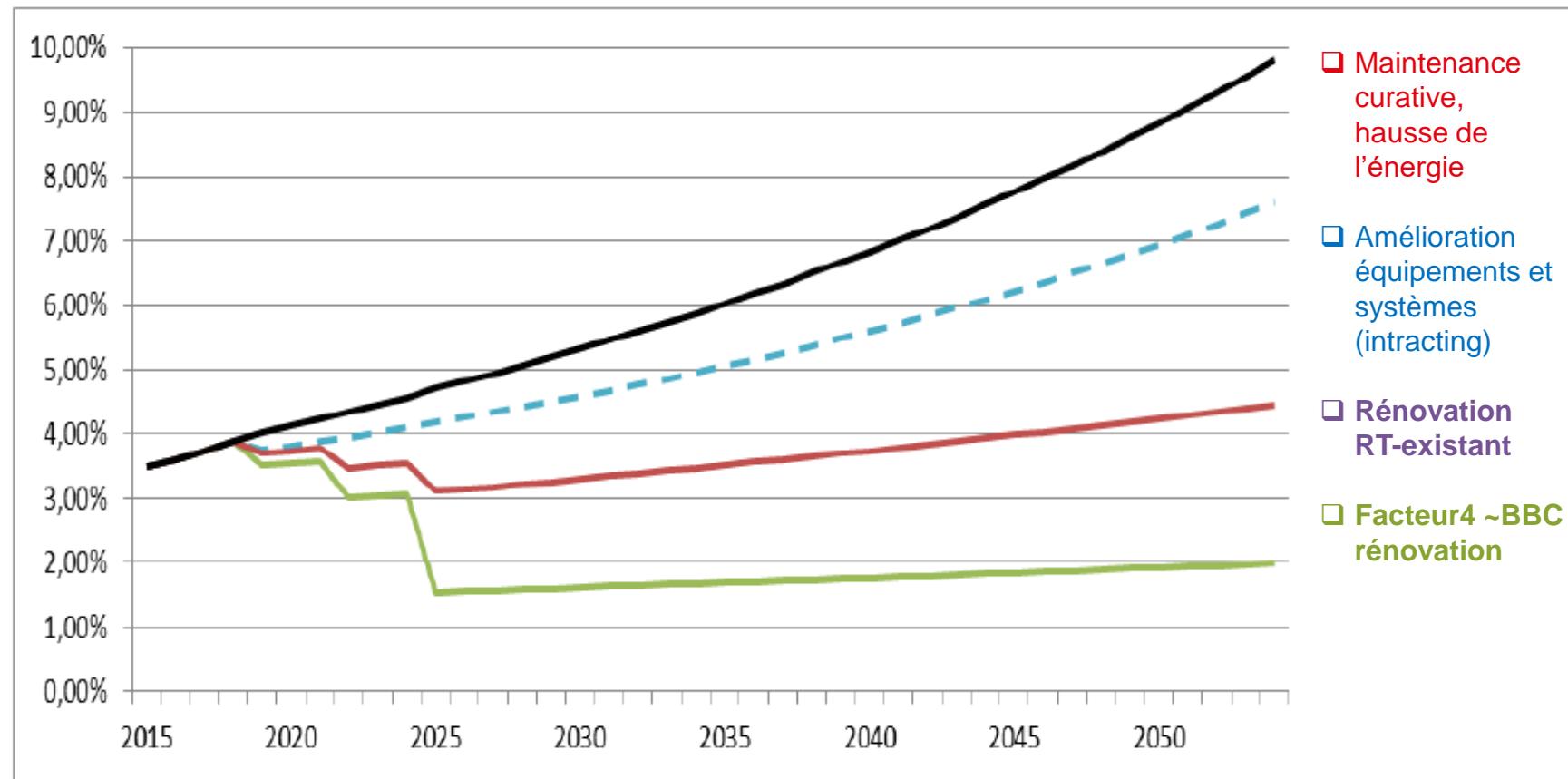
La nécessité de remise en conformité réglementaire et fonctionnelle

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

Le coût de l'inaction

Évolution des charges de fonctionnement liées au patrimoine (maintenance-entretien-fluides)

Données en % des charges d'exploitation



Maintenance curative et manque d'investissement entraînent aggravation des charges (fluides inclus) qui s'ajoutent à la hausse de l'énergie.

À l'opposé

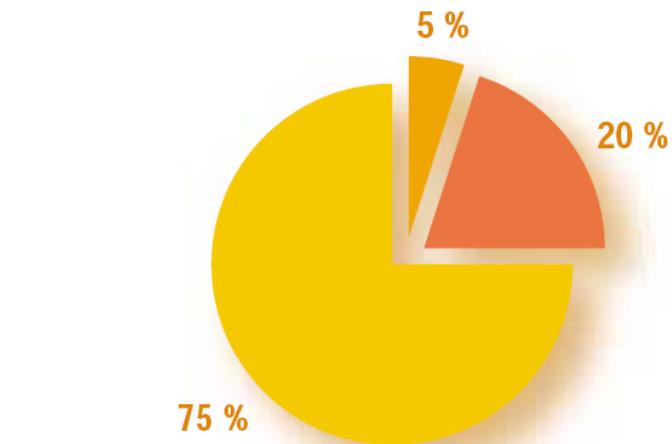
Action de rénovation réduisant la consommation et maintenance préventive permettent de maîtriser le coût des énergies.

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.

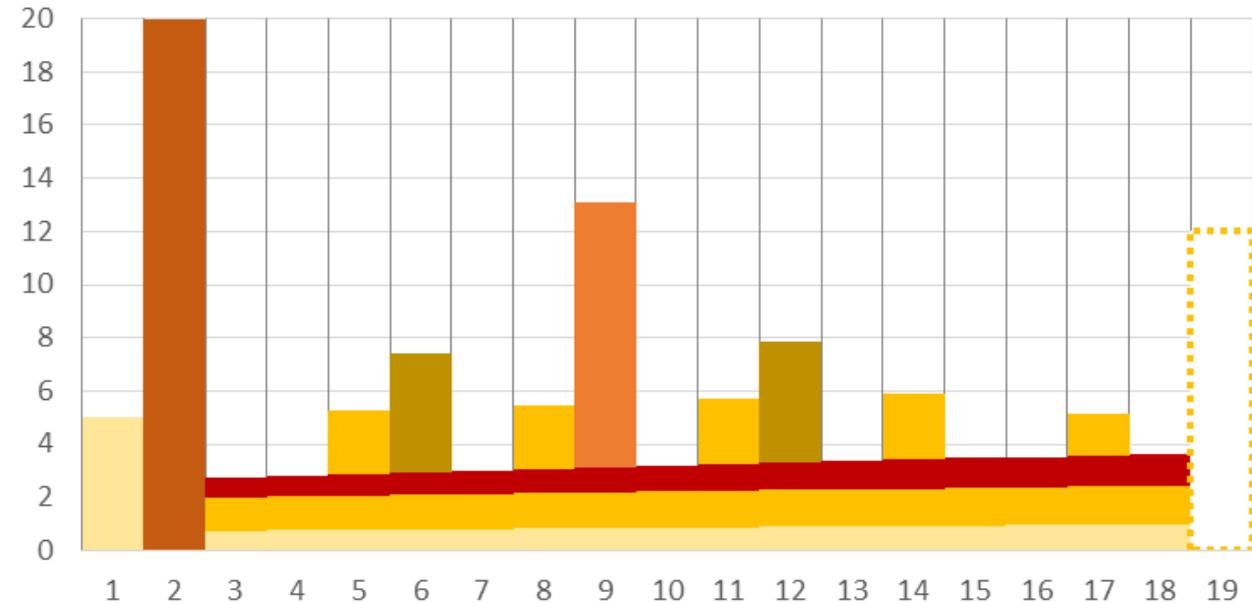
Répartition moyenne des types de coûts sur le cycle de vie d'un bâtiment tertiaire (hors foncier et frais financiers)



- 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,

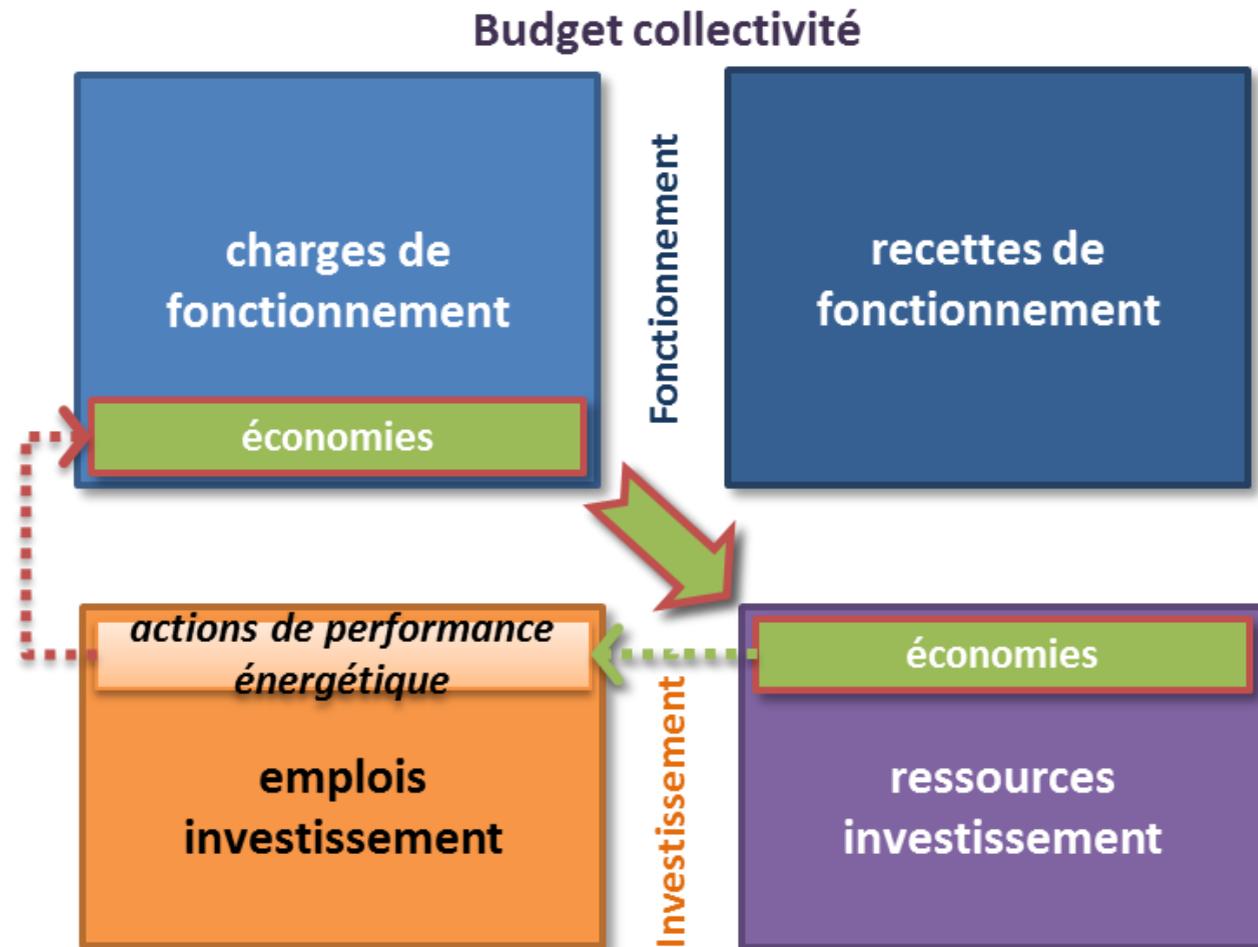
Transformer des dépenses de fonctionnement en investissement

Les « **non dépenses** » de fonctionnement (**économies** d'énergie)

- améliorent l'autofinancement,
- financent les investissements à venir.

→ **Augmenter le budget d'action** énergétique grâce aux économies.

→ **Pérenniser** ce cercle vertueux fonctionnement et investissement à travers un **budget dédié**.



Le Grand Plan d'investissement

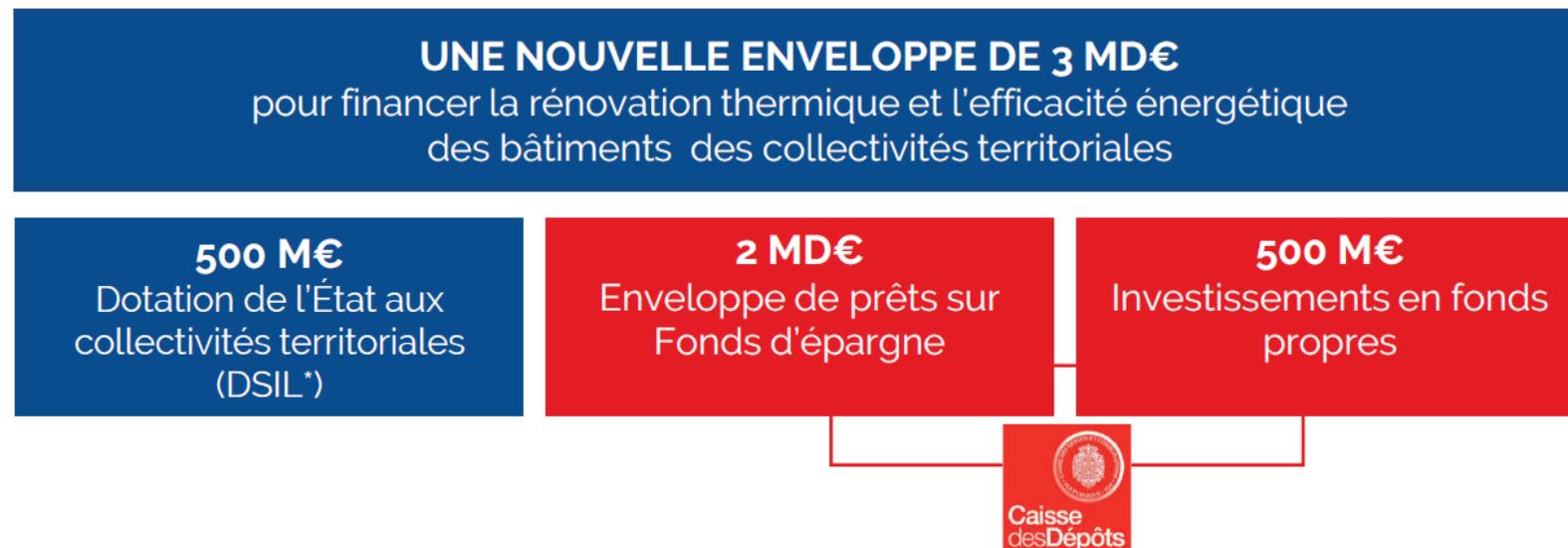
Le Grand Plan d'Investissement

un volet rénovation énergétique des bâtiments des collectivités

ACCOMPAGNER UNE POLITIQUE PUBLIQUE
VOLONTARISTE



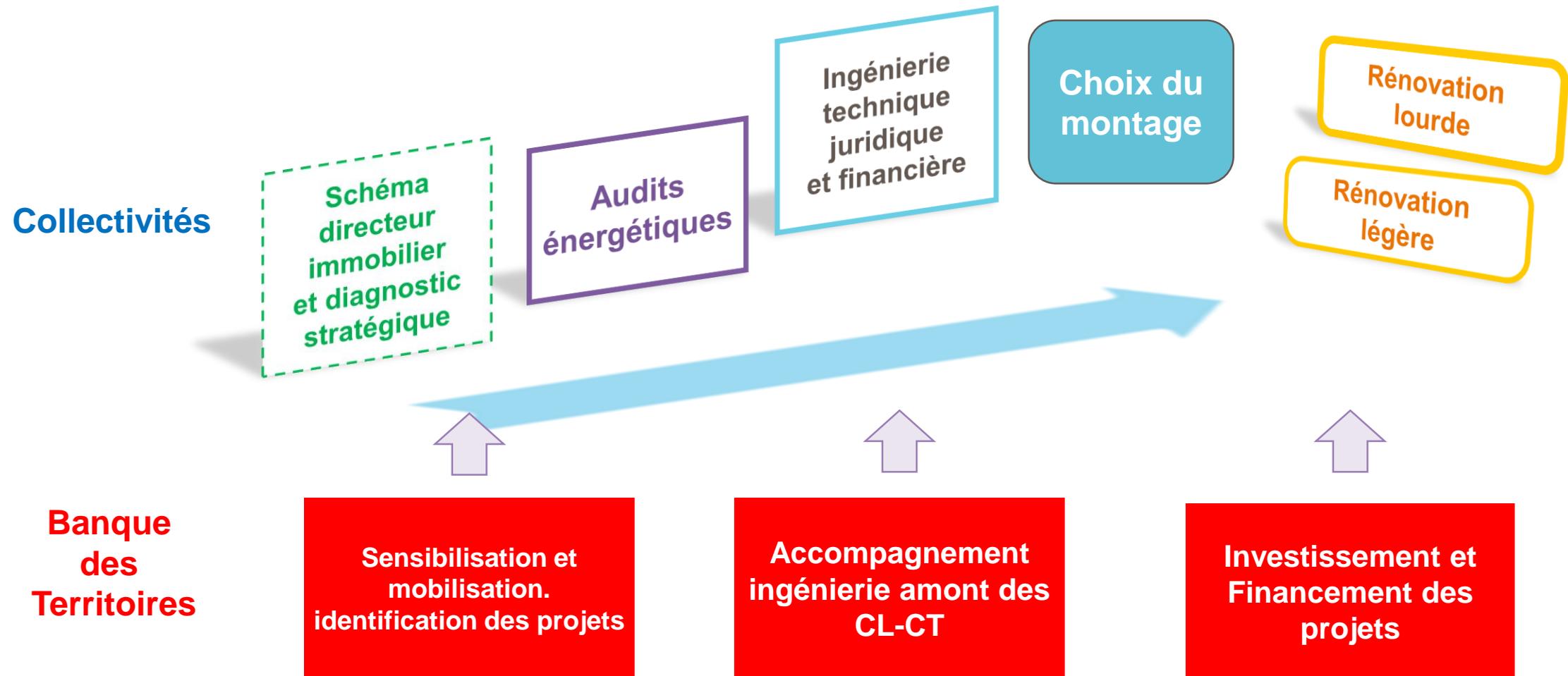
Dans le cadre du **Grand Plan d'Investissement**, 3 milliards d'euros sont mobilisés spécifiquement pour réduire l'empreinte énergétique des bâtiments publics et supporter les collectivités territoriales dans leurs projets de rénovation. – dont 2,5 Md€ par le biais de la CDC.



* : 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

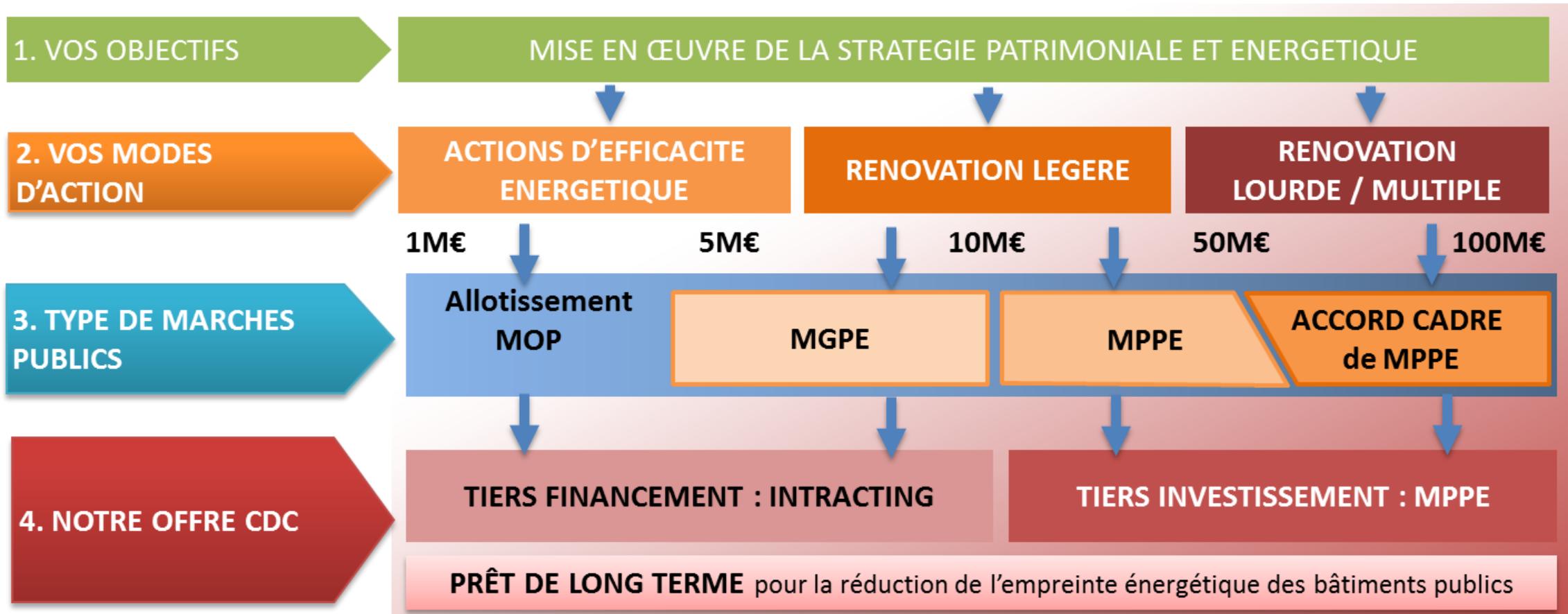
pour le financement de la rénovation patrimoniale



Le financement de la rénovation patrimoniale

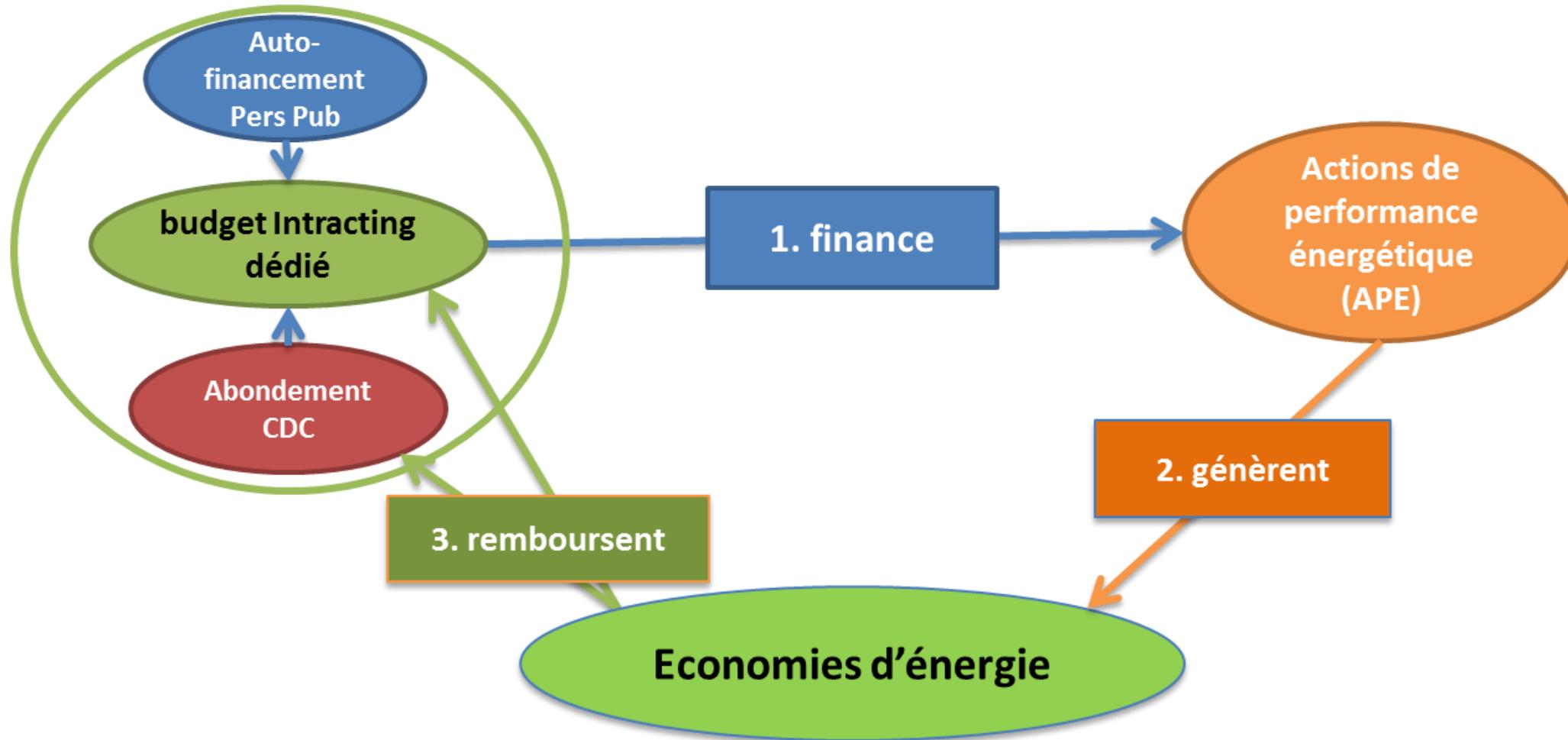
Et l'offre de la Caisse des Dépôts

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



**Le Tiers-financement
d'actions à effet immédiat :
le dispositif «intracting»**

Les 3 principaux flux financiers du dispositif intracting



Les éléments 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 Énergétique**
(essentiellement les équipements et systèmes),
y compris des actions de **sensibilisation**,

Un **pilotage** des actions et des consommations
(un **économe 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

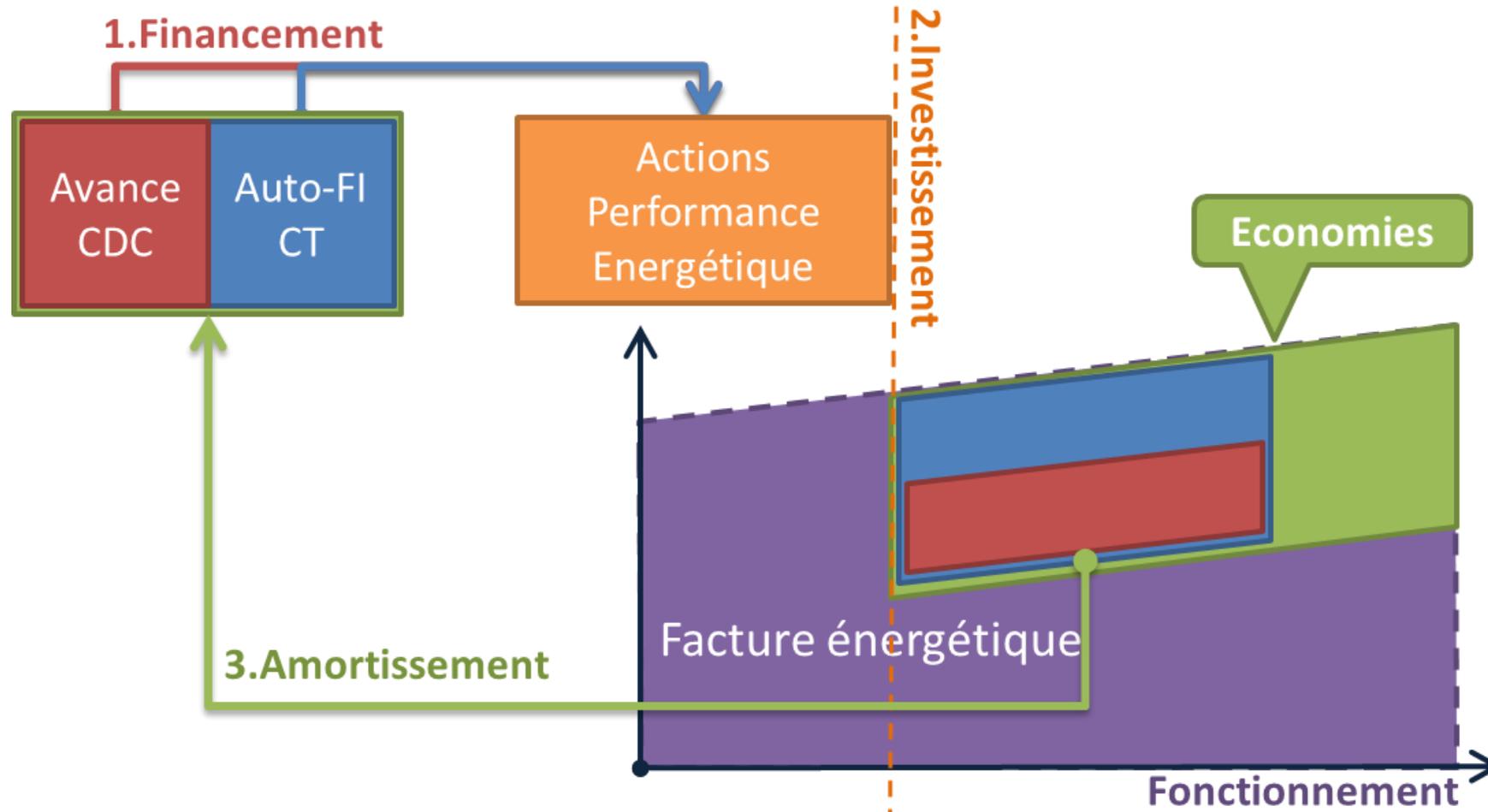
Passage LED,

Détection
régulation,

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

Intracting : Flux financiers

investissement / fonctionnement



Les économies réalisées grâce aux travaux

- «remboursent» l'avance de la CDC
- permettent à la collectivité de financer de nouvelles actions.

Critères de sélection des projets Intracting

➤ Dispositif Intracting

n°	Critères d'éligibilité	Valeur	Observation
1	Bouquet de travaux / Programme d'Action de Performance Energétique	0,5 à 5 M€TTC	Réalisés en 2 à 3 tranches de travaux
2	Temps de retour de l'investissement du programme des actions	≤ 10 ans	
3	Présence d'un économiseur de flux ou d'un service dédié avec un Responsable	Oui	Sur la durée du dispositif

L'Intracring intercommunal

Schéma d'intervention

L'EPCI :

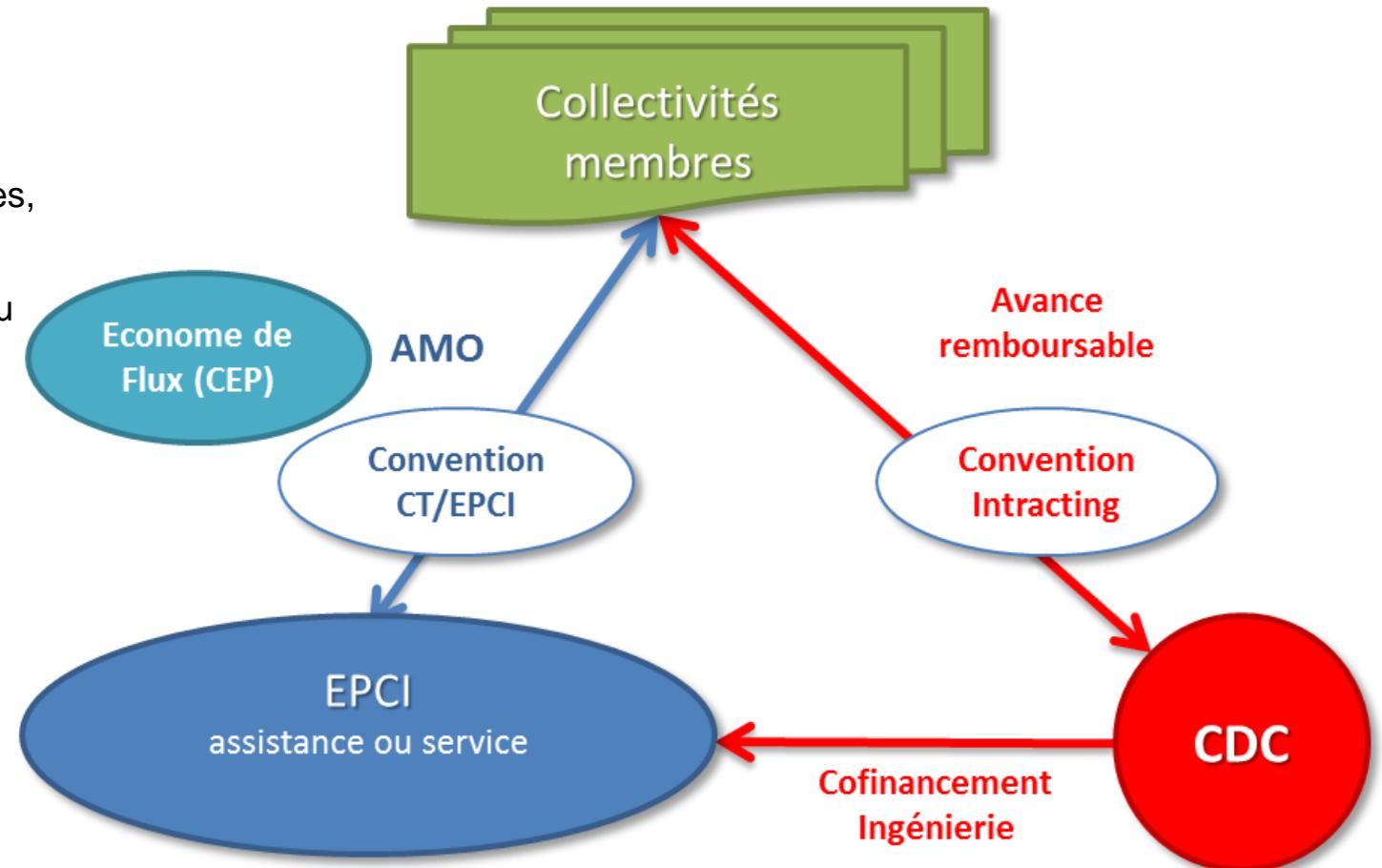
- conventionne avec la CDC,
- conventionne avec ses membres,
- organise les travaux pour le compte de ses membres,
- supervise le budget d'action,
- supervise les économies des communes dédiées au remboursement de l'avance,

L'économe de flux :

- pilote les actions,
- effectue le suivi des économies,

Les communes membres :

- Évalue les économies,
- remboursent leur quote-part de l'avance,
- Améliore leur autofinancement avec le solde d'économies.



LE FONDS D'ÉPARGNE

Le financement de la
Réhabilitation des Bâtiments
Publics



Le Prêt DFE - Grand Plan d'Investissement

Objectif

Financer des dépenses d'investissement concernant la rénovation énergétique des bâtiments publics :

- 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

Caractéristiques du prêt GPI

1/2



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



Caractéristiques du prêt GPI

2/2



**MAÎTRISE
D'OUVRAGE**

Collectivités
Territoriales



**SUBVENTIONS
APPORTÉES
À UN PROJET
DE LONG
TERME**



**PARTENARIAT
PUBLIC/PRIVÉ**

TOUT IMMEUBLE EN PATRIMOINE DES COLLECTIVITES

Merci de votre attention

Direction Régionale Grand-Est

virginie.marion@caissedesdepots.fr

Direction Transition Energétique et Ecologique

patrick.le-gall@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr