BANQUE des TERRITOIRES

Caisse des Dépôts GROUPE

Les entreprises publiques locales, au cœur de la rénovation énergétique des bâtiments publics

Livre blanc

banquedesterritoires.fr

LES EPL, DES ATOUTS POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Les bâtiments gérés par les collectivités territoriales représentent un patrimoine vivant, hérité de décennies de construction. Mais leurs performances énergétiques sont souvent éloignées des nouveaux standards répondant aux enjeux climatiques. La transformation écologique passe donc par la rénovation thermique de cet immense parc immobilier public.

Face au chantier d'envergure que représente la transformation énergétique de ce bâti, chaque collectivité, quelles que soient sa taille et son implantation, dispose d'alliées de proximité à travers **les entreprises publiques locales** (EPL) spécialisées dans la construction et l'aménagement.

Présentes dans l'Hexagone comme en outre-mer, ces EPL spécialisées (dont le nombre dépasse les 300 sur l'ensemble du territoire) sont des partenaires essentiels pour parvenir à des bâtiments publics moins consommateurs d'énergie, voire neutres ou à énergie positive, à l'image de ce que plus d'une centaine de SEM immobilières (SAIEM) accomplissent dans le logement social.

Grâce aux EPL, les collectivités accèdent à des savoir-faire opérationnels, techniques et réglementaires, à un accompagnement et des conseils personnalisés, et à une connaissance approfondie des parties prenantes et des prestataires régionaux. Le réseau tissé sur le territoire par ces acteurs locaux incontournables permet de massifier la rénovation énergétique, sans toutefois induire une standardisation mais, au contraire, en tirant profit des spécificités de chaque territoire.

La Banque des Territoires, en appui des EPL

Partenaire historique du développement local, la Banque des Territoires soutient le développement des EPL selon trois axes complémentaires :

- conseiller, par des missions d'ingénierie ;
- financer, par des prêts, des facilités de trésorerie à court ou à moyen terme, des fonds propres ou quasi-fonds propres ;
- opérer, en participant à la gouvernance, en accompagnant la gestion de long terme, en proposant des offres de services bancaires et de consignations.

SOMMAIRE

1 Les enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments publics

2 Un grand nombre de bâtiments concernés

3 L'accompagnement de la Banque des Territoires

4 Retours d'expérience : la rénovation énergétique en actes

5 L'essentiel à retenir

6 Pour aller plus loin

LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS

Les EPL d'aménagement et de construction agissent en première ligne pour supprimer les bâtiments dits « passoires thermiques » et optimiser la performance énergétique des bâtiments plus récents.

Ces structures spécialisées apportent une réponse spécifique, personnalisée et exhaustive aux enjeux énergétiques et thermiques, en tenant compte du territoire concerné, des possibilités de mutualisation entre collectivités (notamment pour les plus petites d'entre elles), en maîtrisant les aspects techniques, la maîtrise d'ouvrage et la complexité des montages juridiques et financiers.

Tiers de confiance des collectivités et centre de compétences, les EPL constituent des opérateurs d'intérêt public pérennes et un interlocuteur stable pour le suivi des projets de rénovation, la maintenance des bâtiments modernisés et le développement de nouveaux projets. Enfin, en tant que sociétés anonymes, elles sont garantes de la performance économique des projets.

Allier économies et écologie

Confier la rénovation énergétique des bâtiments publics à des EPL, c'est s'assurer une bonne maîtrise dans la mise en œuvre des opérations de rénovation énergétique. Cela permet de réaliser des économies durables dans les budgets d'exploitation, tout en s'inscrivant dans une dynamique d'adaptation au changement climatique.

De plus, les EPL d'aménagement et de construction peuvent aider à étaler les financements, en maîtrisant des montages comme **le tiers financement avec paiement différé** pour les contrats de performance énergétique (marché public global de performance).

Définition des EPL

Les entreprises publiques locales disposent de compétences dans l'aménagement, la construction et l'immobilier, sous forme de :

- sociétés d'économie mixte (SEM), faisant coopérer structures privées et publiques (de 50 % à 85 % de capitaux public) pour répondre aux besoins des collectivités, dont leurs actionnaires, et des acteurs privés ;
- sociétés publiques locales (SPL), au capital entièrement public, permettant une relation in house avec leurs collectivités actionnaires ;
- sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP), dotées d'une grande souplesse capitalistique (de 34 % à 85 % de capitaux publics), permettant d'associer les opérateurs économiques via un contrat de mission.

44 %

La part de consommation d'énergie du secteur du bâtiment en France

123 millions

Le total en tonnes des émissions de CO_2 du secteur chaque année

+1400

Le nombre d'EPL actives en France (2/3 de SEM, 1/3 de SPL)

+300

Le nombre d'EPL dédiées à l'aménagement, la construction et la rénovation

** Source : ministère de la Transition écologique.*

UN GRAND NOMBRE DE BÂTIMENTS CONCERNÉS

Écoles et établissements périscolaires, bâtiments administratifs ou d'accueil, centres culturels, sociaux ou sportifs… Ces 225 000 équipements possédés par les collectivités locales et territoriales comptent souvent plusieurs décennies d'existence.

Le type de bâti et les matériaux utilisés lors de leur construction créent des déperditions énergétiques importantes, avec plusieurs effets négatifs :

- sur le confort des utilisateurs (agents et usagers) ;
- sur les dépenses d'exploitation (hausse des coûts énergétiques depuis 2022) ;
- sur les émissions de gaz à effet de serre.

Lancé en mai 2023, le programme EduRénov est l'exemple même de l'engagement de la Banque des Territoires aux côtés de l'État en faveur de la rénovation des bâtiments publics.

L'objectif de ce programme est de favoriser la rénovation thermique de 10 000 écoles françaises, via différents leviers : accompagnement en ingénierie, valorisation ou encore financement des travaux de rénovation. L'enveloppe pour ces travaux est de 2 milliards d'euros, auxquels s'ajoutent 50 millions d'euros pour l'accompagnement en ingénierie.

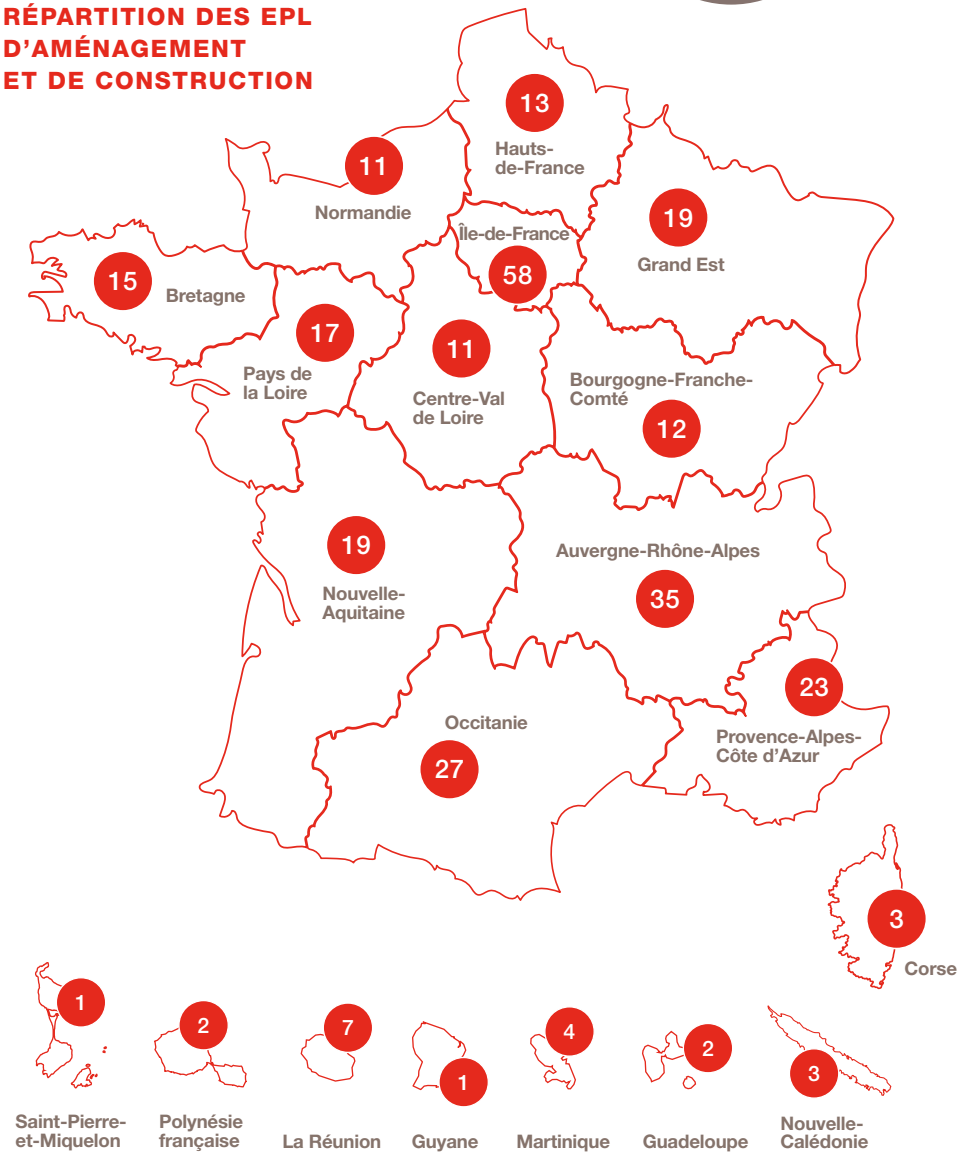
UN EXEMPLE AVEC LA SEM URBAVILEO À BOULOGNE-SUR-MER

144
logements sociaux rénovés

2,6 M€
Éco-prêt de la Banque des Territoires (45 % de l'investissement total)

+ 60 %
Efficacité énergétique du bâtiment

RÉPARTITION DES EPL D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION



L'ACCOMPAGNEMENT DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Rénover le bâti public demande d'identifier avec précision les établissements prioritaires et le type de transformation thermique et énergétique envisagé. Il s'agit notamment d'évaluer : les gains de performance attendus par rapport au dispositif Éco Énergie Tertiaire ; les critères de confort et de qualité d'usage ; le montage juridique et financier du projet (autofinancement, emprunt, externalisation, etc.).

À chacune de ces étapes, la Banque des Territoires est présente aux côtés des collectivités et des EPL pour définir et financer le projet, identifier et mobiliser les partenaires pertinents.

1 CONSEILLER

Ingénierie

La Banque des Territoires intervient en phase d'ingénierie lors :

- de la **définition du schéma directeur énergie** ;
- de l'élaboration du prédiagnostic du périmètre du projet et des travaux à prioriser ;
- **des études techniques**, juridiques et financières liées aux travaux (notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage) ;
- de l'identification des subventions adéquates.

Avec **Prioréno**, la Banque des Territoires met à disposition des collectivités une vision cartographique du parc de bâtiments publics et des consommations d'électricité et de gaz associées pour les aider à établir un plan de rénovation énergétique pertinent.

En complément, la Banque des Territoires propose **un comparateur énergétique gratuit**, par types de climats et de bâtiments publics.

Une fois les travaux de rénovation achevés, le conseil en ingénierie se prolonge par l'optimisation des consommations énergétiques, en fonction des usages des bâtiments.

Le retour d'expérience de la ville de Mazamet

- Dans le cadre du plan 1 000 écoles du programme Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires a accompagné la ville de Mazamet (Tarn) dans le renforcement de la performance énergétique et environnementale de ses bâtiments publics, notamment en participant au financement d'un diagnostic énergétique.
- 98 propositions d'actions ont été identifiées pour 20 bâtiments représentant 43 000 m².
- Le potentiel d'économies après rénovation représente un quart de la facture énergétique communale.

POUR ALLER PLUS LOIN

Filiale de la Caisse des dépôts, **le groupe SCET** propose une offre de conseil opérationnel, de la stratégie jusqu'à la mise en œuvre des projets, et ce dans quatre domaines complémentaires : les collectivités et l'appui à l'économie mixte ; l'urbanisme et l'aménagement ; les bailleurs sociaux ; l'immobilier.

Depuis 1955, SCET représente la seule société intervenant de façon exhaustive en appui du développement territorial, avec plus de 400 consultants et gestionnaires administratifs, 14 implantations en France et un réseau de 350 EPL clientes.

2 FINANCER

Investisseur et partenaire de long terme des collectivités territoriales et des EPL, la Banque des Territoires propose des offres complémentaires.

Investissements au capital

• Accompagner le développement des EPL

La Banque des Territoires intervient sous forme de fonds propres et quasi-fonds propres investis dans des SEM et filiales de SEM ; de quasi-fonds propres dans des SPL ; de fonds propres et quasi-fonds propres dans des SEMOP.

• Accompagner le tiers financement des marchés publics globaux de performance énergétique (MPGP)

La loi permet désormais – à l'initiative de la collectivité – le paiement différé des MPGP. Les opérateurs peuvent constituer des sociétés de projet afin d'organiser ce différé de paiement.

Les MPGP fournissent une garantie de performance d'autant plus essentielle qu'il est impératif d'atteindre nos objectifs de réduction d'émissions de CO_2 et que les prix des énergies sont volatils.

La Banque des Territoires peut intervenir en tiers investisseur (fonds propres et quasi-fonds propres) dans ces sociétés de projet. Cette solution de tiers financement permet de combiner un financement long terme (emprunt) avec une mutualisation de projets et un accompagnement par une entreprise de services d'efficacité énergétique, besoin majeur des acteurs publics.

Les EPL peuvent constituer ces sociétés de projet en réponse à la commande publique, sinon assurer la maîtrise d'ouvrage auprès de leurs mandants.

• Accompagner les marchés de partenariat de performance énergétique (MPPE)

La Banque des Territoires, en tant qu'organisme public, peut concourir à l'investissement dans les MPPE comme « investisseur invité » par la personne publique (article L.2213-6 du code de la commande publique) et peut intervenir en financement de prêt auprès de la société titulaire du MPPE.

Les EPL peuvent être titulaires de MPPE ou constituer une société de projet afin de répondre à la commande. La Banque des Territoires peut intervenir dans ce montage.

Prêts

• Prêt Transformation Écologique

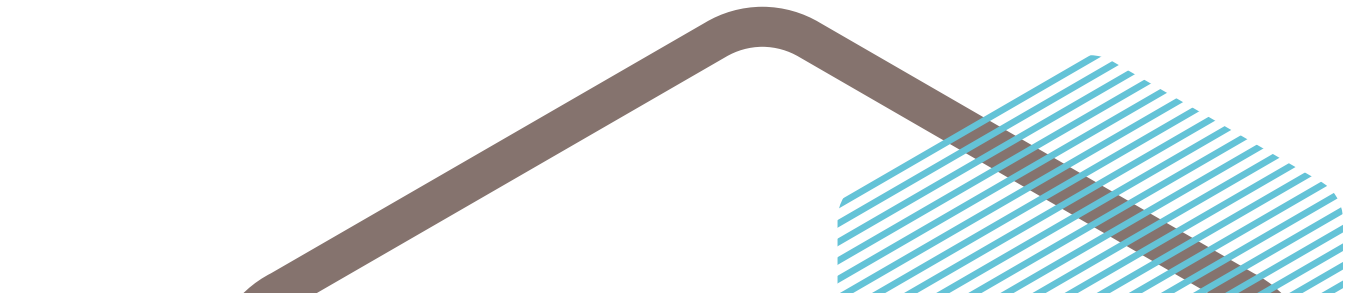
Ce **prêt** peut être adossé au livret A (taux du livret A + 0,40 %) ou à taux fixe, avec une durée d'amortissement jusqu'à 60 ans (restant en cohérence avec la durée de vie économique de l'actif financé). Il s'applique aux projets de rénovation générant au moins 30 % de gain énergétique. Il permet de financer 100 % du besoin de rénovation énergétique, quel que soit le montant.

• Prêt Cohésion Sociale

Ce **prêt** peut être adossé au livret A (taux du livret A + 0,60 %) ou à taux fixe (pour les bâtiments éducatifs ou de santé), avec une durée d'amortissement jusqu'à 60 ans (restant en cohérence avec la durée de vie économique de l'actif financé). Il s'applique aux bâtiments éducatifs et de santé. Il permet de financer jusqu'à 100 % du besoin de rénovation énergétique.

• Avance remboursable (intracting)

L'intracting consiste à réaliser des travaux de performance énergétique générant des économies à court et à moyen terme, avec un temps de retour de l'ordre de 10 à 13 ans. La Banque des Territoires avance les fonds, qui sont payés par les économies générées.



• Prêt court, moyen et long terme

Pour les opérations ou les opérateurs non éligibles à l'offre de prêts long terme sur livret A, la Banque des Territoires peut accorder des découverts jusqu'à 12 mois et des prêts jusqu'à 15 ans aux EPL et à leurs filiales afin de financer le démarrage des opérations ou un besoin de liquidité dans l'attente de recettes avérées (préfinancement de subventions ou prêts de plus long terme), de consolider une ligne de découvert, de financer les opérations d'aménagement ou certaines opérations foncières et immobilières. Le taux, fixe ou variable, est déterminé en fonction du niveau de risque du client et de l'opération. Ces prêts nécessitent une garantie collectivité territoriale de 80 % ou 50 % du montant emprunté (autre garantie à valider au cas par cas).

3 OPÉRER

• Offre de services bancaires et convention de partenariat bancaire

La Banque des Territoires propose des solutions bancaires pour assurer le bon fonctionnement des activités et gérer les liquidités de manière optimale. L'offre répond aux besoins du quotidien des EPL et de leurs filiales : banque en ligne, services bancaires, moyens de paiement et d'encaissement. L'offre bancaire de la Banque des Territoires vous permet de maîtriser vos frais bancaires avec des forfaits adaptés à vos usages (convention de partenariat bancaire).

• Consignation

Dans le cadre d'opérations d'aménagement du territoire, en cas d'expropriation ou de préemption en vue de la réhabilitation de bâtiments, la consignation peut être mobilisée pour sécuriser ces opérations.

• Accompagner votre société sur le long terme

La Banque des Territoires est un partenaire à l'écoute et avisé. Elle participe activement à la gouvernance aux côtés des collectivités et contribue à mettre en relation un écosystème de partenaires publics et privés.

ÉDURÉNOV

PROGRAMME PHARE

Dans le cadre de la feuille de route **France Nation Verte**, la Banque des Territoires a lancé en mai 2023 le **programme national EduRénov,** qui concerne la rénovation énergétique des établissements scolaires et périscolaires (crèches, écoles élémentaires, collèges et lycées).

Pour les collectivités, cela se traduira par le financement de 2 milliards d'euros de travaux d'ici à 2027, et par un dispositif de partage de données, d'informations et de bonnes pratiques. Le programme met également à disposition, aux côtés de partenaires comme la FNCCR, de l'ingénierie technique de projet à hauteur de 50 millions d'euros. L'objectif est de rénover 10 000 établissements en cinq ans pour réaliser au minimum 40 % d'économies d'énergie.

EduRénov fournit en ligne une boîte à outils complète : cartographie de la **consommation énergétique des bâtiments publics**, retours d'expérience, conseils, guides techniques, outils d'accompagnement et d'ingénierie financière de la Caisse des dépôts, de La Poste et de Bpifrance.

Plus d'informations sur EduRénov : https://www.banquedesterritoires.fr/edurenov

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN ACTES

UNE ÉCOLE À BREST

Le patrimoine bâti de la ville représente 75 % de la facture énergétique annuelle. La ville et la métropole de Brest ont donc décidé grâce à la mission stratégique immobilière, de rénover en priorité les bâtiments énergivores, dont l'école Langevin. Pilotés par la SPL BMa (Brest Métropole aménagement), les travaux ont concerné l'isolation par l'extérieur, les menuiseries, les éclairages… Via un marché de partenariat de 4,2 M€, le maître d'ouvrage a atteint 45 % de gains énergétiques.

+45 %

de gains énergétiques



© BMa

Avec son patrimoine public bâtimentaire daté des années 50-60, les besoins de la ville de Brest en matière de rénovation énergétique sont très importants. Nous avons créé BMa SPL en 2017 pour nous doter d'une capacité d'action optimale, accélérer notre politique d'atteinte de performance et mutualiser un outil à l'échelle du territoire brestois et finistérien. Nous en sommes très satisfaits et avons montré par là même notre capacité d'innovation et d'anticipation face aux enjeux sociétaux et environnementaux.



© Franck Bétermin/Brest métropole

TIFENN QUIGUER,
Présidente, BMa SPL

EN SAVOIR PLUS

UN GROUPE SCOLAIRE EN HAUTE-SAVOIE

SPL OSER Auvergne-Rhône-Alpes

D'un montant de 1,3 million d'euros, les travaux menés dans le groupe scolaire de l'Abbaye, à Passy, améliorent l'efficacité énergétique et le confort, plus particulièrement durant les périodes de chaleur.

Le projet inclut une garantie de performance énergétique (CPE) entre la SPL régionale Oser et le groupement d'entreprises retenu, pour le compte de la ville de Passy. L'engagement, qui porte sur une réduction des consommations d'énergie de 50 %, a été atteint.



© SPL OSER

+50 %

de gains énergétiques

Notre SPL a apporté ses compétences et ses méthodes pour établir un programme, puis passer un marché global de performance énergétique et suivre la conception-réalisation. Ce type de marché doit permettre de rechercher le maximum d'économies d'énergie, en rénovant globalement les éléments qui contribuent à la performance du bâtiment, dont bien sûr l'enveloppe, avec l'isolation des façades, et les menuiseries extérieures. Les engagements pris par le titulaire sont contrôlés par la SPL sur la durée du marché et les résultats attendus ont été concluants.



PHILIPPE TRUCHY,
Directeur général de la SPL OSER

EN SAVOIR PLUS

L'ESSENTIEL À RETENIR

UNE « MASSIFICATION SUR MESURE »

1

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS REPRÉSENTE UN ENJEU CRUCIAL

Sa réalisation pourrait contribuer à mieux maîtriser les finances publiques et lutter contre le dérèglement climatique.

2

ELLE PASSE PAR LA MUTUALISATION DES MOYENS MOBILISÉS (COLLECTIVITÉS, EPL ET COFINANCEURS COMME LA BANQUE DES TERRITOIRES)

Une condition : conserver une approche spécifique à chaque projet et chaque territoire.

3

LE NOUVEAU PROGRAMME EDURÉNOV AMPLIFIE ET ACCÉLÈRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Les bâtiments concernés sont les écoles et établissements périscolaires, qui représentent la moitié des équipements publics locaux en France.

> Les EPL interviennent dans toute la chaîne : de la sensibilisation à la rénovation jusqu'à la réalisation des travaux. Les opérations de rénovation énergétique bâtimentaire nécessitent un véritable savoir-faire technique de maîtrise d'ouvrage. Dans ce cadre, les EPL prennent toute leur place à chaque phase du dispositif, que ce soit comme conseil, comme assistant à la maîtrise d'ouvrage ou comme tiers financeur.

PIERRE-CHARLES POUGOUE,
Directeur Animation et Développement
Fédération des élus des entreprises publiques locales (FedEpl)



POUR ALLER PLUS LOIN









I Articles de la Banque des Territoires

Bâtiment scolaire, le défi de la rénovation énergétique

La rénovation énergétique des bâtiments publics

La Banque des Territoires lance EduRénov, un programme d'action national pour massifier la rénovation énergétique des bâtiments scolaires

EduRénov : programme de rénovation énergétique des bâtiments scolaires

–

I Les guides Banque des Territoires

Comment financer la rénovation énergétique des bâtiments publics ?

Infographie sur la rénovation énergétique des bâtiments publics

Accompagner les projets de transformation écologique et énergétique des intercommunalités

L'économie mixte au service de l'action régionale - 2021

Accompagnement du développement des EnR dans les territoires

Guide des directeurs d'EPL – Les essentiels à retenir

Les sociétés patrimoniales actrices de la relance

–

I Les offres Banque des Territoires

Toutes les offres de la Banque des Territoires pour les EPL

Prêt Transformation Écologique

Prêt Cohésion Sociale

Avance remboursable (intracting)

–

I Les ressources de la Fédération des élus d'EPL

Plateforme de la Fédération des élus d'EPL

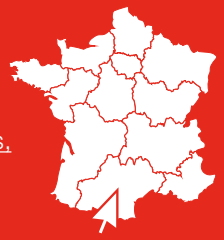
–

Retrouvez toutes nos actualités concernant les entreprises publiques locales sur notre site

–

I Contact

Pour plus d'informations, identifiez votre contact régional sur notre site



BANQUE des TERRITOIRES

Caisse des Dépôts GROUPE

banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr

Octobre 2023