



CARTE

Communauté des Animateurs
de Réseaux Tertiaire Énergie

CARTE – Rencontre Nationale 2024

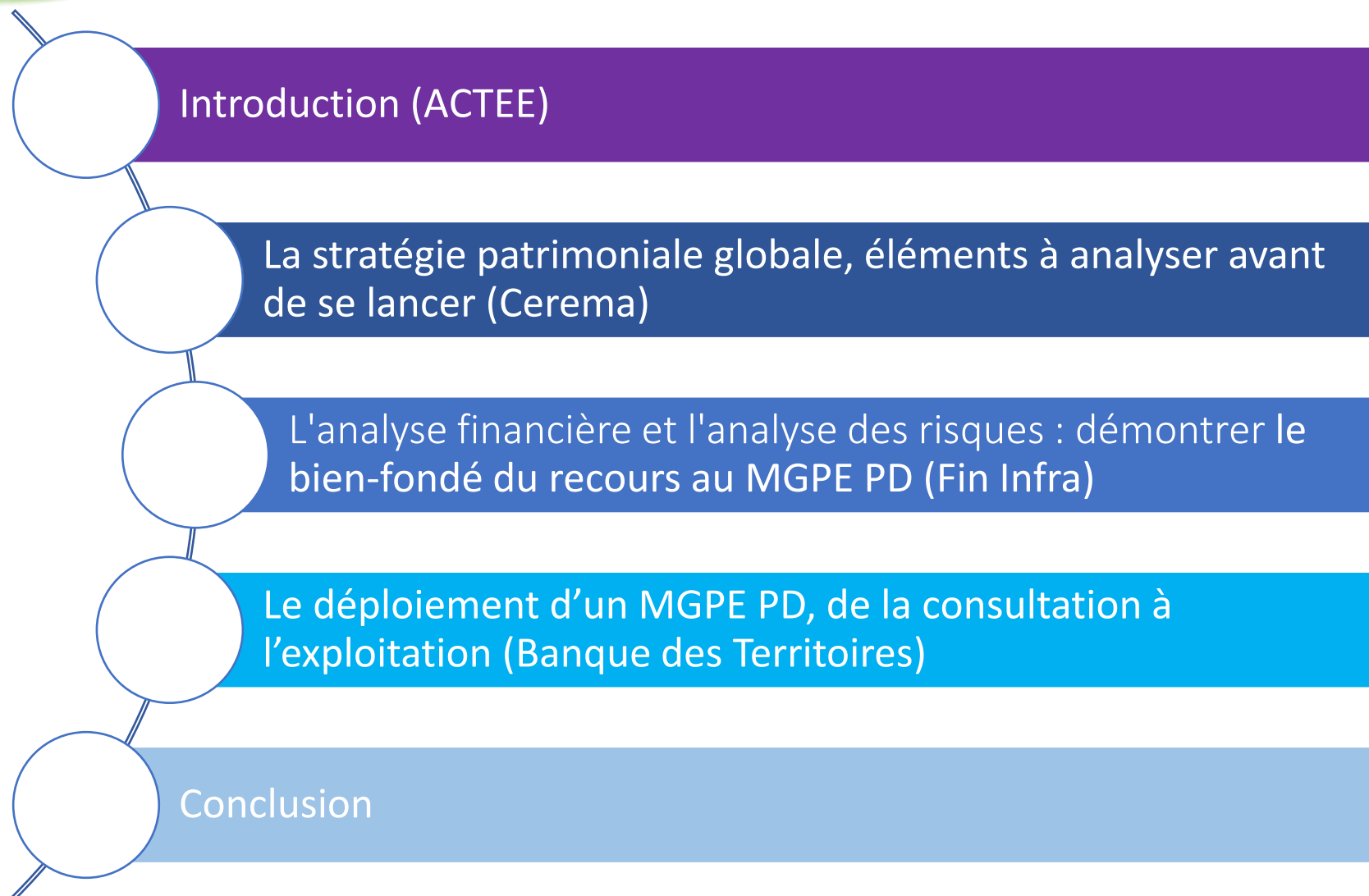
Atelier : « Les Marchés Globaux de Performance Énergétique à Paiement Différé : tout comprendre pour se lancer ! »

Antonin BELL, chef de projet Outils contractuels et financiers pour la rénovation énergétique (ACTEE)



Programme de l'atelier

*Salle Branet
25 octobre 2024*



Introduction

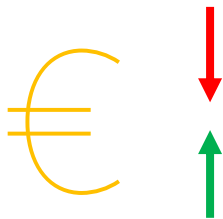
Principes généraux des Contrats de Performance Énergétique (CPE)



Des **Objectifs de Performance Énergétique réelle**, mesurés par des indicateurs précis avec un paiement à compter de la réception.



Une **Situation de référence**, par rapport à laquelle l'atteinte des objectifs est mesurée



Des **indemnités** dûes par le titulaire en cas de sous-performance par rapport à l'objectif

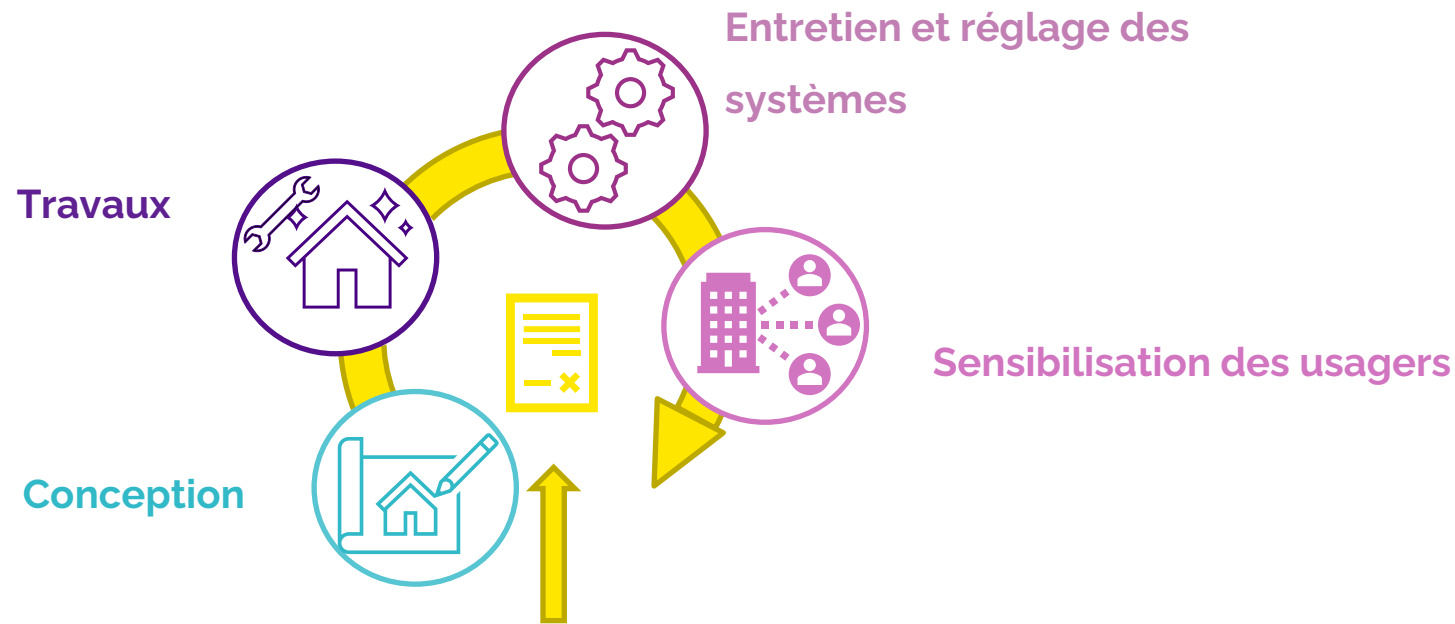
Une possibilité **d'intéressement** du titulaire en cas de sur-performance

3 véhicules contractuels :

- Les Marchés de Partenariat (anciens PPP)
- Les Marchés Globaux de Performance Énergétique (MGPE)
- Les Marchés Globaux de Performance Énergétique à Paiement Différé (MGPE PD)

Principes généraux des Contrats de Performance Énergétique (CPE)

Un montage intéressant pour maintenir la performance énergétique sur la durée et optimiser le confort des usagers



Un montage idéal pour atteindre une **performance énergétique chiffrée**,

Si les seuils fixés ne sont pas atteints, la collectivité perçoit des indemnités à hauteur des économies d'énergie que les travaux auraient dû permettre de réaliser.

La collectivité confie à des acteurs privés l'élaboration, la réalisation des travaux et le maintien de la performance énergétique dans le temps dans le cadre **d'un seul marché**.

Deux véhicules historiques pour passer un CPE

Marchés Globaux de Performance Énergétique

Marché global (Conception, travaux et exploitation)

Maîtrise d'Ouvrage conservée

Aucun seuil minimal

MAIS...

Païement en totalité dès Réception des travaux

Marchés de Partenariat

Global (intègre Conception, travaux, exploitation ET financement)

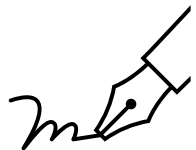
Païement Différé

MAIS...

Maîtrise d'Ouvrage transférée

Seuils minimaux (2M€)

Un nouveau véhicule à mi-chemin



- Loi du 30 mars 2023 :
création des **Marchés
Globaux de Performance
Énergétique à Paiement
Différé**
- Décret n° 2023-913 du 3
octobre 2023 **relatif aux
marchés globaux de
performance
énergétique à paiement
différé**



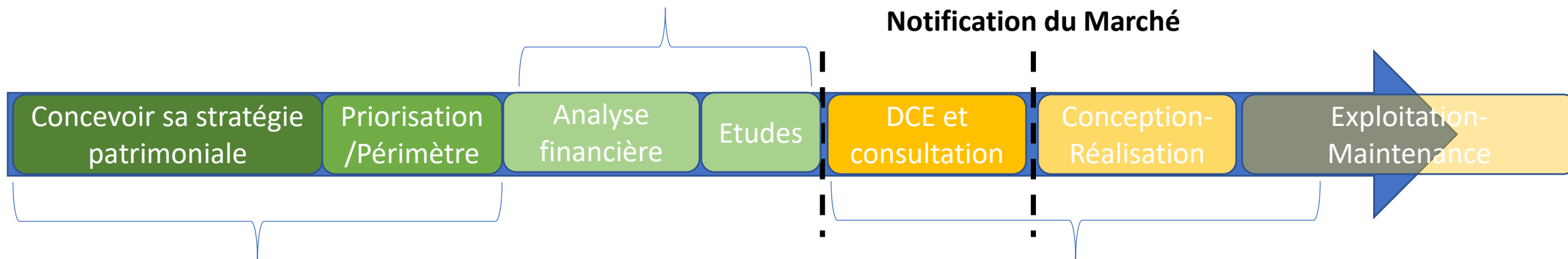
La collectivité paie
les travaux sous
forme de loyers,
étalés sur plusieurs
années

Déroulé d'un projet de MGPE PD et intervenants

Laure HILZENKOPP

Directeur de Projet - Financement

-
Fin Infra



Amandine BIBET-CHEVALIER

Chef de projet économie de la construction

-
Cerema

Accord sur le projet

Sébastien ILLOUZ

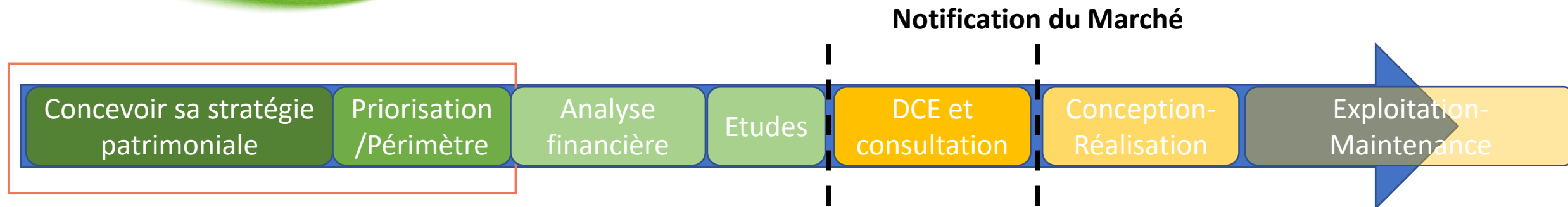
*Responsable du pôle Efficacité
Énergétique des Bâtiments*

-
Banque des Territoires

La stratégie patrimoniale globale, éléments à analyser avant de se lancer

Amandine Bibet-Chevalier, Cerema

Rappel : enjeux et objectifs des gestionnaires immobiliers



Gérer un patrimoine immobilier, c'est :



Prévoir

Adapter

Fournir



les moyens immobiliers dont ont besoin des activités
(utilisateurs) dans les meilleures conditions
de sécurité, de confort d'usage et de coût global.

La démarche de gestion de patrimoine immobilier



Organiser le gestionnaire immobilier



Connaître le patrimoine



Choisir des objectifs et élaborer une stratégie



Définir et planifier les actions



Conduire les actions



Suivre les évolutions

Comment mener les actions identifiées ?

Quels montages contractuels et financiers ?

Adosser une stratégie financière et contractuelle à la stratégie d'intervention

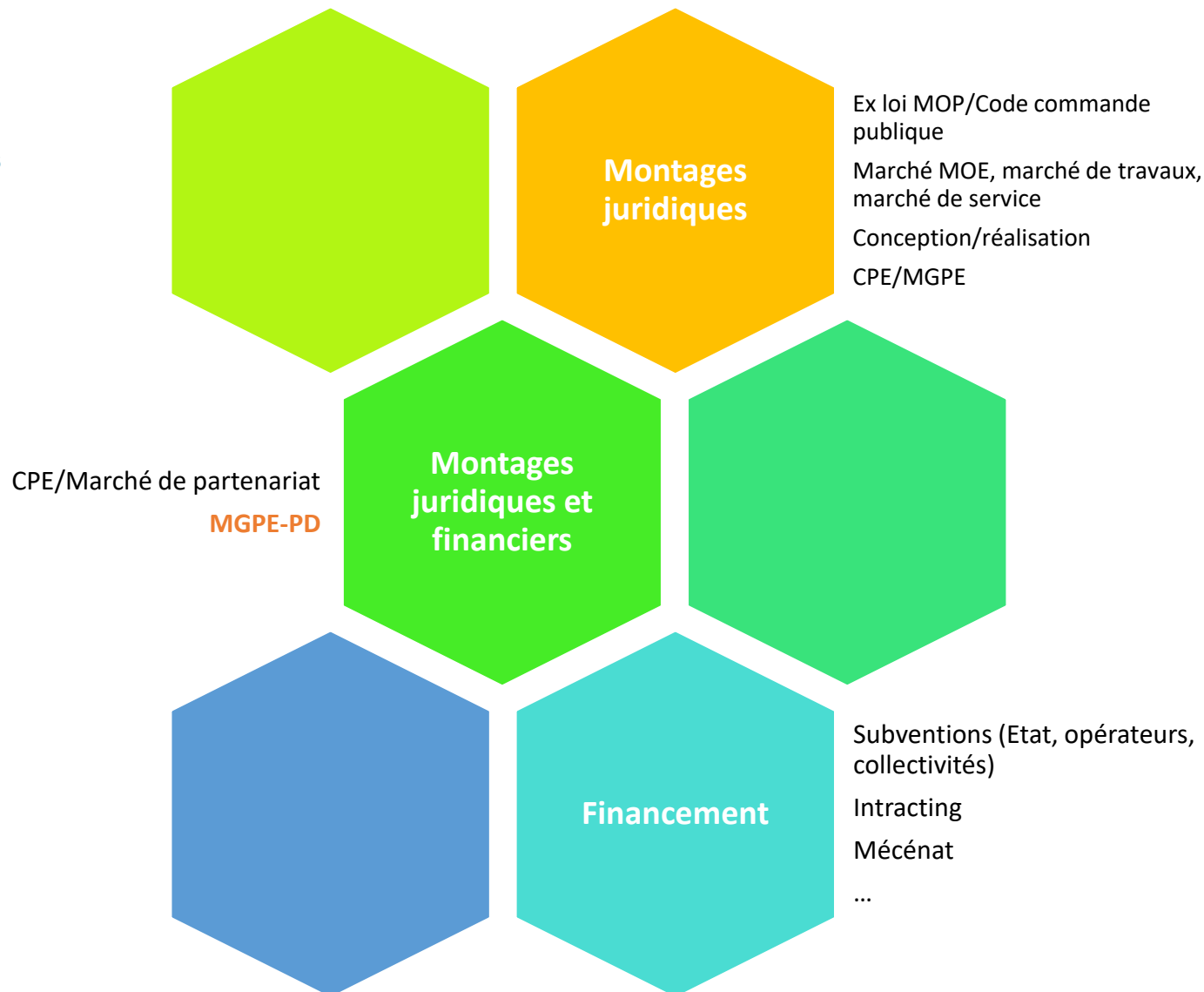
Le MGPE-PD : un outil contractuel et financier parmi d'autres pour mener les actions de performance énergétique



Définir et planifier les actions



Conduire les actions



Ressources

[Observatoire National des CPE](#)



[Fiche décryptage MGPEPD](#)



[Décryptage des financements pour la GPI des collectivités](#)



[Retour d'expérience intracring en collectivités](#)

L'étude de pré-opportunité : les questions à se poser avant de se lancer

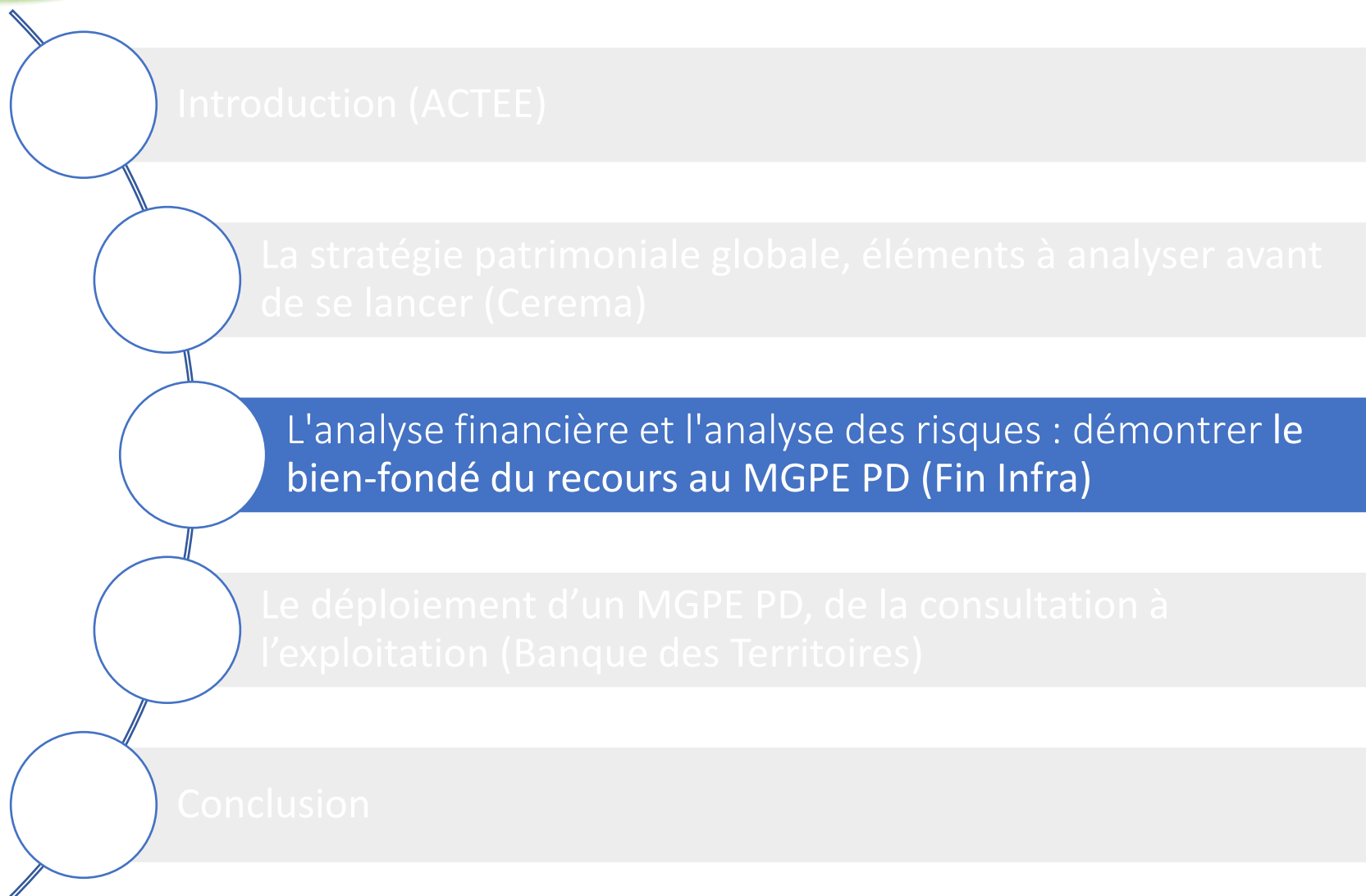
- Une mission “flash” du Cerema
- Un questionnaire croisant :
 - Les caractéristiques de la collectivité : taille, patrimoine, situation budgétaire, ...
 - La connaissance du patrimoine : suivi des consommations, engagements contractuels, ...
 - Les éléments de stratégie patrimoniale : SDIE, ...
 - Le projet envisagé : disponibilité juridique du bien, objectifs de performance énergétique et environnementale, pertinence d'un CPE, pertinence d'un paiement différé, capacité de la collectivité à monter et suivre le projet, ...
- Un questionnaire spécifique aux cas d'une rénovation globale + un questionnaire spécifique aux cas de renouvellement d'équipements
- Un avis (rapport et entretien de restitution) rendu sous 10 à 15 jours

	Indicateur	Etat des lieux	Recommandation / proposition
	Disponibilité juridique	Biens en pleine propriété ou bientôt acquis	Contexte favorable
	Situation de référence	Pas de plans autres que plans de masse Audit de l'existant en cours de réalisation Pas d'historique de suivi des consommations	Les plans et audits seront nécessaires en vue de la rédaction du programme
	Possibilité de mesurer les économies d'énergie générées	Pas de compteurs dédiés actuellement	Si un CPE est envisagé (MGP ou MGPEPD), l'installation de compteurs sera nécessaire. Par ailleurs, la connaissance de coûts d'exploitation serait un préalable à la mise en place d'un CPE, d'autant plus pour un MGPEPD.
	Engagements contractuels existants	Aucun contrat d'exploitation-maintenance sur les CVC des bâtiments concernés	RAS
	Situation vis-à-vis de la stratégie patrimoniale	Pas de schéma directeur immobilier formalisé Des réflexions en cours notamment pour répondre au DEET Vision des usages à long terme pour les bâtiments concernés (20 voire 25 ans)	Il paraît inopportun de tenter un MGP à paiement différé sans réelle vision stratégique de la transition énergétique du parc Stabilité des usages, compatible avec le recours à un CPE ou à un MGPEPD
	Situation financière de la commune	Commune qui utilise déjà le levier de l'endettement avec une capacité de désendettement à 10 ans	Difficulté à mobiliser des fonds propres pour financer de nouveaux projets dans l'immédiat

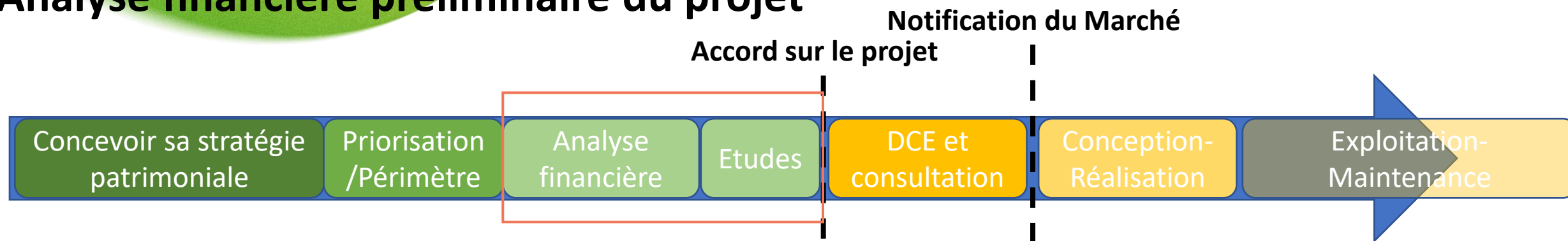
L'évaluation financière et l'analyse des risques

Laure Hilzenkopp, Fin Infra

Programme de l'atelier



Analyse financière préliminaire du projet



1. Estimation du coût complet de l'opération

Les coûts complets de la collectivités sont composés **des loyers payés au titulaire** et **des coûts internes** qu'elle supporte

Loyers financiers

Loyer investissement

Loyer financement

Coûts d'investissement

Frais financiers en phase d'exploitation

(-) Subventions et avances

(+) Coûts financiers en construction

Loyers exploitation-maintenance

Loyer maintenance

Loyer gros entretien et renouvellement

Loyer gestion

(-) Loyer annexe

Coûts actuels de maintenance

Coûts de gros entretien du bâti

Coûts de suivi et gestion du contrat

Recettes de valorisation

(-) Economies d'énergie

Auto-consommation

Coûts internes

Coûts de la collectivité

Coûts internes

Coûts externes



Analyse financière préliminaire du projet

2. L'analyse des avantages et inconvénients du recours au MGPEPD

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Optimisation du coût global du projet sur le périmètre des prestations transférées• Paiement du titulaire en fonction de l'atteinte des objectifs de performance• Transfert des principaux risques du contrat au titulaire (risque d'interface au périmètre des prestations transférées, autorisations, défaillances).• Monitoring des performances par les financeurs de l'opération.• Respect des coûts et des délais contractuels• Sanctuarisation de l'entretien-maintenance sur le long terme	<ul style="list-style-type: none">• Coûts de financements pouvant être plus élevés (financement privé)• Création de nouvelles dépenses obligatoires sur le long terme.• Absence de remise en concurrence régulière des marchés de service• Possibilité très limitée pour la personne publique de modifier son projet en cours d'exécution

Analyse financière préliminaire du projet

3. L'analyse des risques

L'analyse des risques permet de construire une matrice d'analyse précisant :

- L'identification des risques en distinguant la phase de construction et la phase d'exploitation
- La répartition des risques entre le titulaire et la collectivité : l'optimisation de la répartition des risques doit conduire à allouer à chaque partie les risques qu'elle est le mieux capable de maîtriser
- L'importance du risque mesuré à la fois en terme de **risque d'occurrence** et **d'impact** : le risque a-t-il une chance importante de se produire ? Si il se produit quel serait l'impact sur le coût du projet ?

La collectivité porte une appréciation sur la pertinence du transfert de risque opéré en fonction du niveau du risque et de ses capacités

Risque	Exemple – pour le MGPEPD	Pro ba.	Sév ér.	Scor e	Porteur du risque
Etat du bâti	Risque que le bâti soit dans un état moins bons que ce qui est indiqué dans les documents				Collectivité dans tous les montages
Construction	Risque de dérapage des coûts liés à une mauvaise conception				Collectivité en MOP mais titulaire en MGPEPD ou en MGP
Financement	Risque liés à l'évolution des coûts de financement				Collectivité dans tous les montages.
Interfaces	Risques liés à la coordination entre plusieurs prestataires				Collectivité en MOP mais titulaire en marché global

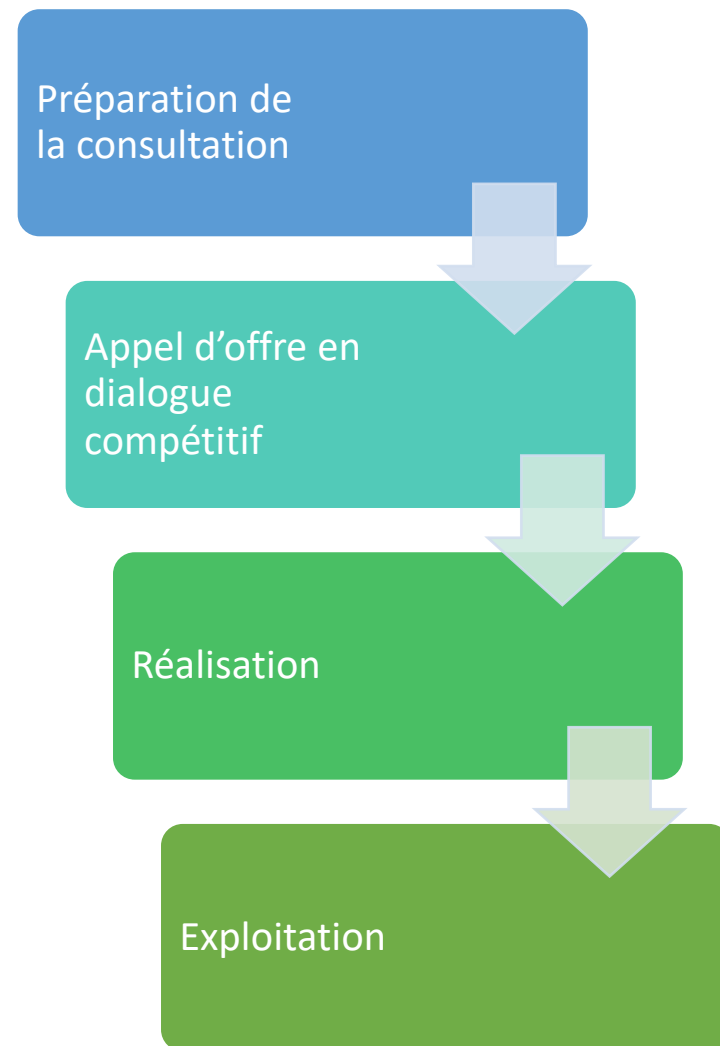
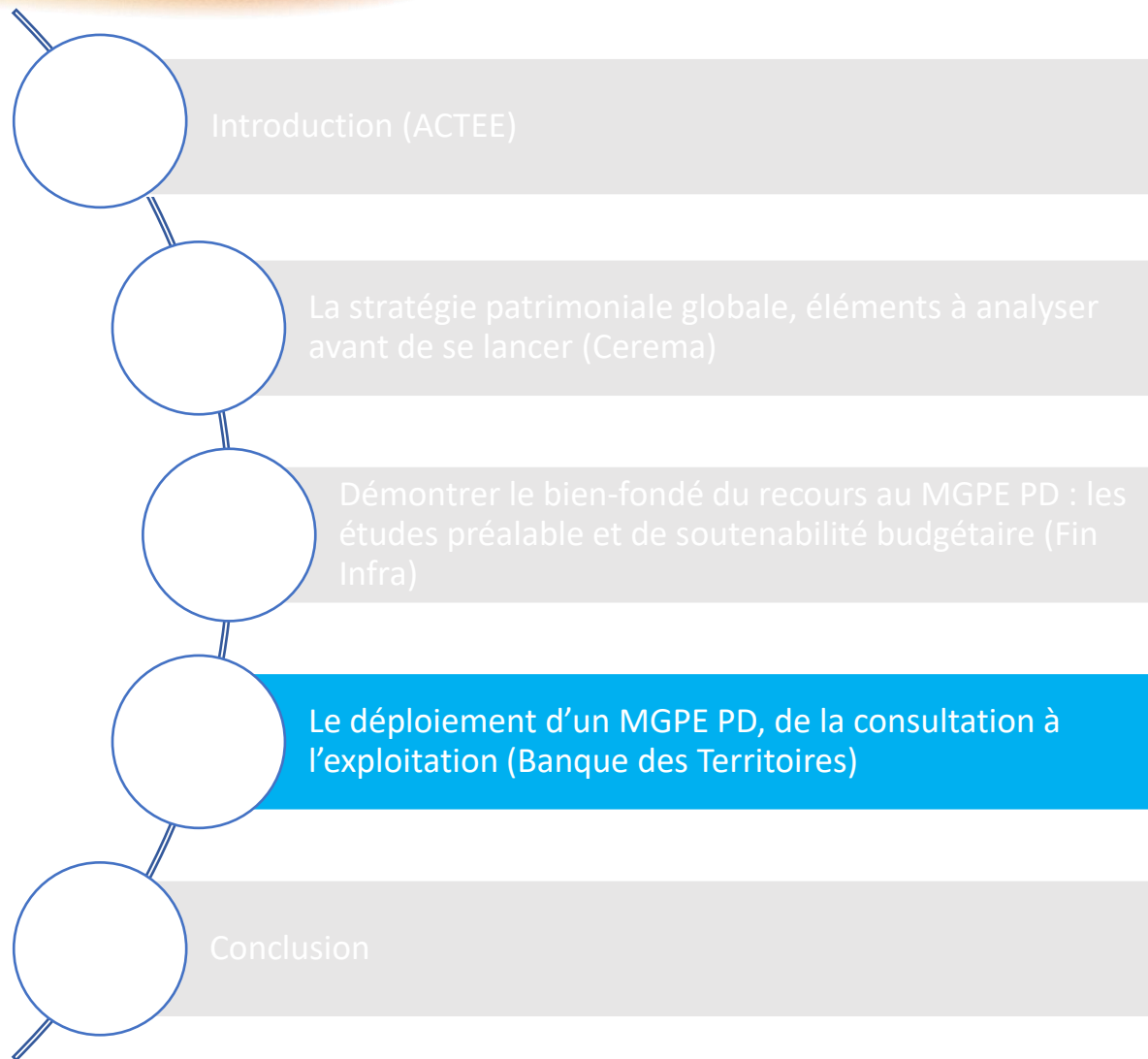
La réalisation des études préalables obligatoires

- Les travaux d'analyse économique et de risques réalisés en phase de pré-évaluation technique juridique et financière permettent **d'alimenter les études préalables obligatoires** :

Type d'évaluation	Objectif	Avis
Etude de soutenabilité budgétaire – étude quantitative	Evaluation de l'impact financier du projet d'un MGPEPD sur la durée du contrat <ul style="list-style-type: none">- Estimation des loyers à payer par la personne publique et analyse au regard de la capacité d'autofinancement de la collectivité- L'analyse de l'augmentation des dépenses obligatoires de la collectivités et de l'impact du projet sur son endettement- Estimation des indemnités de résiliation	Direction du Budget / Directions Régionales des Finances Publiques
Evaluation préalable du mode de réalisation – étude qualitative	Comparaison des modes de réalisation au regard de la capacité des outils à atteindre les objectifs de performance énergétique Analyse des avantages et inconvénients de chaque outil de la commande publique pour l'atteinte des objectifs de performance énergétique au regard de 5 critères : <ul style="list-style-type: none">- Niveau des objectifs de performance atteints- Périmètre des missions confiées au titulaire- Répartition des risques- Structure de financement et coût associé- Le cas échéant, effet de la mutualisation	Fin Infra

Le déploiement d'un MGPE PD, de la consultation à l'exploitation

Sébastien Illouz – Banque des Territoires



Préparation de la consultation : le choix de l'AMO

Préparation de la consultation

Sélection d'une équipe d'Assistance à Maitrise d'ouvrage

Rédaction des pièces marchés : AAPC, programme fonctionnel, programme d'exploitation.

L'importance d'être accompagné d'une assistance à maitrise d'ouvrage complète :

*Définition du périmètre opérationnel et fonctionnel de la **mission technique, juridique et financière** avec tranches fermes et tranches optionnelles.*

Publication de l'appel d'offre / recrutement de l'équipe d'AMO (si non déjà recruté en phase d'évaluation préalable) qui va constituer avec l'équipe de la collectivité (service technique, juridique et financier) = équipe Projet.

Éléments de mission de l'AMO CPE :

(définition des besoins tant fonctionnels que techniques par la réalisation d'un préprogramme – cf phase précédente),

(rédaction du rapport d'évaluation préalable et du rapport de soutenabilité budgétaire – cf phase précédente)

- rédaction du dossier de consultations (DCE),

- lancement de la procédure du MGPE-PD,

- suivi de la procédure de passation du marché (rédaction du dossier de consultation des entreprises, analyse des candidatures, préparation des phases de dialogue compétitif et analyse des offres, conduite des négociations éventuelles, mise au point du marché, finalisation de la procédure)

- Suivi de l'exécution du marché dans sa phase de travaux : suivi des études, Opérations préalable à la réception, acceptation des ouvrages, suivi des réserves et assistance à l'établissement du Décompte Général Définitif.

- Suivi de l'exécution du marché dans sa phase post-travaux : suivi des indicateurs de performances (énergétique et autres), réunions de pilotage du projet.

Préparation de la consultation: rédaction des pièces marché

Préparation de la consultation

Sélection d'une équipe d'Assistance à Maitrise d'ouvrage

Rédaction des pièces marchés : AAPC, programme fonctionnel, programme d'exploitation.

un avis d'appel public à la concurrence (AAPC) en procédure avec négociation : Enjeux : sélectionner un nombre restreint de candidat. Point de vigilance : les éléments précisés dans l'AAPC décrivant le projet (nature de l'opération des travaux, et missions à confier au titulaire, localisation,... sont intangibles sous risques de recours.

un cahier des clauses administratives générales (CCAG) fixant les modalités administratives d'ordre générale liée à ce type de marché (ordre des pièces marchés, assurances, sol, insertion, règlement des S/T, clauses légitimes, CEE,

un cahier des clauses administratives particulières (CCAP) précisant les éléments particuliers à l'opération.

un règlement de consultation (RC) en procédure de dialogue compétitif précisant les modalités de calendrier, les modalités de dialogue compétitif, les formats de remise des offres,

Un programme fonctionnel qui précise les missions :

- principales exigences concernant les actions de rénovation et travaux connexes : périmètre technique, fonctionnel et géographique, mise en conformité, contraintes de réalisation (notamment en milieu occupé),...
- Objectif de performance et protocole de mesure et de vérification
- périmètre des missions d'exploitation maintenance et de gros entretien renouvellement confiée,
- missions de formation, de sensibilisation attendue et participation aux actions de communications/animations
- état des ouvrages en fin de contrat.

Un tableau de décomposition des prix des prestations (DPGF) : en investissement et en exploitation, détaillé par bâtiments

Un projet de contrat de MGPE-PD

Des annexes : Etat des lieux des bâtiments, SDIE, Audit, factures énergétiques des 3 dernières années, Plans des ouvrages,...

Le dialogue compétitif

De la qualité du dialogue naissent les meilleures offres

Appel d'offre en dialogue compétitif

Publication de l'avis d'appel public à candidature

Sélection des candidats admis à concourir

Dialogue compétitif avec remise de l'offre finale

Sélection de l'attributaire et signature du marché

- Phase cruciale du projet : De la qualité du dialogue naissent les meilleures offres
- Justifiée par la complexité du projet et par le fait que le maître d'ouvrage n'est pas en mesure de déterminer lui-même les solutions à mettre en œuvre.
- Les propositions de candidats sont confidentielles et ne peuvent pas être mise dans un « pot commun »

Conditions de réussite d'un dialogue compétitif de qualité :

La mise à disposition de données fiables évitant à chaque candidat de refaire à nouveau l'ensemble des investigations.

Un calendrier réaliste entre les différentes phases de dialogue / remise des offres laissant au candidat l'élaboration d'une réponse spécifique.

Une expression des besoins claire et la moins inutilement restrictive possible.

Un formalisme permettant à chaque candidat d'exprimer son offre et une comparaison des engagements et des performances.

Une délimitation du périmètre d'action (enveloppe, équipements énergétiques, GTB, EnR,...) facilement exploitable.

Des règles du jeu comprises, acceptées et équitables.

Le dialogue compétitif

Appel d'offre en dialogue compétitif

Publication de l'avis d'appel public à candidature

Sélection des candidats admis à concourir

Dialogue compétitif avec remise de l'offre finale

Sélection de l'attributaire et signature du marché

Exemple de fiche synthèse par solution :

Thème : Eclairage circulation

Zone : ☒ ZONES COMMUNES ☐ CLASSES ☐ ADMINISTRATION ☐ EXTERIEURS ☐ ZONES TECHNIQUES ☐ AUTRE :

① - APPROCHE COUT GLOBAL DES SOLUTIONS

	Description		Analyse en cout global				Calcul cout global		
			Investissement	Exploitation / Maintenance (annuel)	Consommation énergétique (annuelle)		sur 5 ans:	sur 10 ans:	sur 20 ans:
			€ h.t	€ h.t	Kwh.	€ h.t (9ct/kwh)	€ h.t	€ h.t	€ h.t
Solution de base	Eclairage LED avec horloge		450 000	26 400	220 000	13 200	648 000	846 000	1 242 000
Solution "alternative"	Eclairage LED avec capteur de présence et gradation	+	510 000	16 000	154 000	9 240	636 200	762 400	1 014 800
		-	0	0	0	0			
Résiduel :			60 000	-10 400	-66 000	-3 960	-11 800	-83 600	-227 200

Temps de retour du surinvestissement : 4,2 années

L'expression du besoin et son évolution

Appel d'offre en dialogue compétitif

Publication de l'avis d'appel public à candidature

Sélection des candidats admis à concourir

Dialogue compétitif avec remise de l'offre finale

Sélection de l'attributaire et signature du marché

Il peut être intéressant lorsque le projet est suffisamment complexe pour nécessiter plusieurs tours de dialogue/remise des offres, de faire évoluer le programme fonctionnel entre les tours :

1ere tour de dialogue,
Réflexion semi-dirigiste

- Laisser des périmètres d'action possible (clauses tangibles)
- Les candidats raisonneront par solution.

2eme tour de dialogue,
Réflexion dirigiste

- au regard des solutions proposées, le MO décide d'inclure ou d'exclure définitivement certaines actions / Périmètre (clauses intangibles)
- Les candidats remettent leur offre sur un scénario (composé de plusieurs solutions) et précisent leur chiffrage

Phase de réalisation

Une phase qui doit rentrer dans la performance

Réalisation

Finalisation de la
conception

Prise en charge des
installations et
Réalisation des
travaux

Mise en service des
installations

Réception des
ouvrages, suivi des
levées de réserve et
éventuelle mise en
place de la Dailly

Finalisation de la conception : le dialogue compétitif amenant le projet à une phase APS ou APD c'est le PRO qui est réalisé ainsi que les dernières simulations et derniers plans. Il faut être attentif à ce que la finalisation des études respecte le projet.

Prise en charge des installations et Réalisation de travaux : importance de bien veiller à la bonne co-habitation (risque de co-activité), respects des règles de d'hygiène/sécurité qui relèvent de la responsabilité du maitre d'ouvrage et des délais.

Mise en service des installations : dans une opération sur un bâtiment existant en fonctionnement, la mise en service peut parfois se faire indispensable avant la réception des ouvrages. Dans ce cas cela n'emporte pas acceptation de fait.

Réception des ouvrages : doit se faire après réalisation des opérations préalables à la réception organisées par l'entreprise à la demande du maitre d'ouvrage : Tests de bon fonctionnement, mode normal/dégradé, il faut veiller à tester un maximum de situation ainsi qu'à la bonne constitution de la documentation (DOE et DEM). La réception est faite avec les réserves ou refusé si les équipements sont trop dysfonctionnels pour permettre une exploitation normale du bâtiment (cad. impropre à sa destination).

Eventuelle mise en place de la Dailly : dans un projet en financement structuré, c'est souvent au moment de la réception définitive des ouvrages que la dette long terme est mise en place et que le taux de cette-ci est fixé (c'est la « cristallisation »).

Mise en exploitation des nouveaux équipements et suivi

Exploitation

Exploitation et
maintenance des
installations

Suivi des
consommations
énergétiques

Engagements de
résultat

Management des
relations long terme
avec les occupants

La bonne mise en exploitation est une phase clé du projet

Exploitation / Maintenance des installations : sans trou d'air normalement car l'exploitant doit être présent dès la prise en charge de l'opération.

Suivi des consommations énergétiques : ainsi que de l'ensemble des indicateurs de performance contractualisés (Carbone, QAI,...) suivant le plan de comptage et le protocole de mesure et de vérification prédéterminé. **C'est l'opérateur qui doit apporter la preuve de l'atteinte des performances.**

Engagement de résultat : En fonction des contres ou surperformances constatées dans le reporting, potentielle application des **indemnisations/primes** prévues. **A noter que la non-présentation des indicateurs est passible de pénalités.**

Management des relations long terme avec les occupants : La prise en compte des occupants est indispensable à la bonne acceptabilité du projet. Au même titre qu'il est indispensable de les consulter lors du programme et de prendre en compte les risques de co-activité en phase travaux, il faut les associer aux réunions de suivi mais également en tant que contributeur à l'atteinte des objectifs de performances énergétiques : campagne de communication, concours, challenge.. Le tout est de les embarquer dans le projet !

Pour aller plus loin, consultez le guide élaboré par la Banque des Territoires dans le cadre du programme EduRenov : [Rénovation énergétique du bâti scolaire : comment optimiser son projet de rénovation grâce aux contrats de performance énergétique ?](#)

Conclusion

Se faire accompagner sur son CPE : l'AAP AMO CPE

Appel à projets AMO CPE

PROGRAMME
ACTEE
Financer et accompagner la
rénovation énergétique des
bâtiments publics



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCEMENT



Lot 1. Ressources Humaines



Lot 2. Outils de mesure & suivi des
consommations

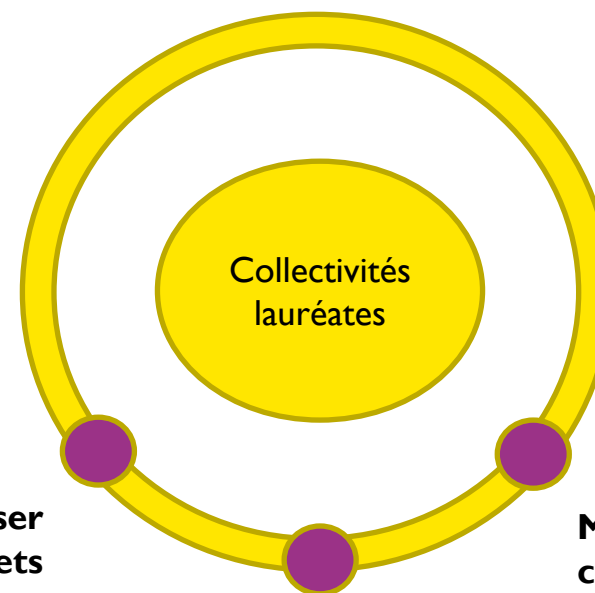


Lot 3. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

1ere session : 09/02/2024 – 28/06/2024

2e session : 14/10/2024 – 10/10/2025

Identifier et valoriser
les projets



Favoriser le partage
de bonnes pratiques
et REX

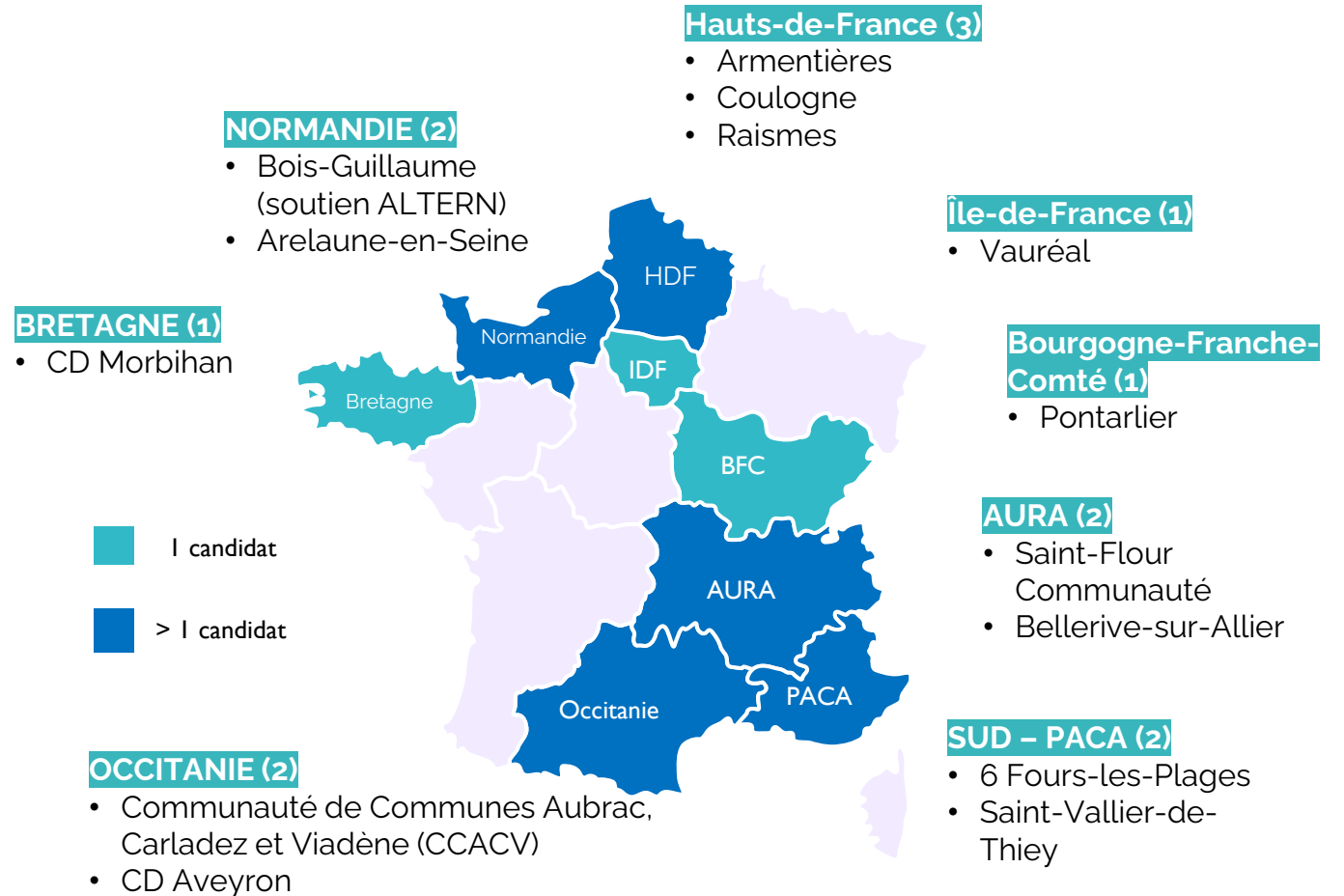
Montée en
compétences
collective

COMMUNAUTÉ D'ÉCHANGES

Résultats de la 1ere session de l'AAP AMO CPE

14 collectivités sélectionnées :

- 10 communes, dont 2 de moins de 4 000 habitants
- **Dont un dossier porté avec une Société Publique Locale, pour un CPE mutualisé**
- 2 Etablissements Publics de Coopération intercommunale
- 2 Conseils Départementaux pour des projets sur des collèges






Lignes directrices de la 2^e session de l'AAP AMO CPE



CPE visant + que les objectifs DEET
2030
CPE intégrant travaux sur l'enveloppe

PROGRAMME
ACTEE



-  Lot 1. Ressources Humaines
-  Lot 2. Outils de & suivi des consommations
-  Lot 3. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Retrouvez le Cahier des Charges en ligne sur : <https://programme-cee-actee.fr/programmes/appele-a-projets-amo-cpe-actee-ademe>

14/10/2024

Ouverture
des
candidatures

10/01/2025

Clôture des
candidatures

03/2025

Jury



CARTE

Communauté des Animateurs
de Réseaux Tertiaire Énergie

Merci de votre attention !

PROGRAMME
ACTEE
Financer et accompagner la
rénovation énergétique des
bâtiments publics

ENCOR
territoire
d'énergie

EF
ÉCONOME DE FLUX
ACTEE

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
Liberté
Égalité
Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

CEP
Conseil en Énergie Partagé

**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE**
Liberté
Égalité
Fraternité

**MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE**
Liberté
Égalité
Fraternité

**MINISTÈRE
DE LA SANTÉ
ET DE LA PRÉVENTION**
Liberté
Égalité
Fraternité

CEE Les certificats
d'économies
d'énergie

**BANQUE des
TERRITOIRES**

l'anap | agence nationale de
la performance sanitaire
et médico-sociale
l'expertise en partage

cnsa
Caisse nationale de
solidarité pour l'autonomie

CTEES | Réseau national des
conseillers en transition
énergétique et écologique
en santé



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU

amue
MUTUALISATION + SOLUTIONS