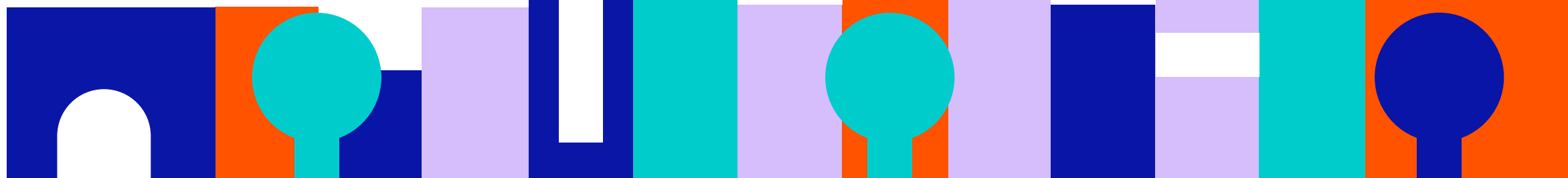


# Cycle de webinaires ACTEE : l'exploitation-maintenance des bâtiments

Session 2 : l'externalisation  
30/06/2026



**ACT'EE**

Action des Collectivités  
Territoriales pour  
l'Efficacité Énergétique



Programme  
financé  
par



Les certificats  
d'ÉCONOMIES  
d'ÉNERGIE

En  
partenariat  
avec



# Introduction

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

# Ordre du Jour

## **1. Définitions rapides et ressources**

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

## **2. Externaliser l'exploitation-maintenance des bâtiments**

- Julie POUËSSEL, cheffe de projet GPI – Exploitation/Maintenance (*Cerema*)

## **3. Le retour d'expérience du SYDEV**

- Arnaud CHAILLOU, Animateur de secteur – Référent Exploitation (SYDEV – Syndicat départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée)

## **4. Le retour d'expérience du SIGEIF**

- Zakia BOURAKKADI, Économe de Flux (*SIGEIF – Syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Île-de-France*)
- François LACOUR, Responsable du pôle rénovation énergétique (*SIGEIF – Syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Île-de-France*)

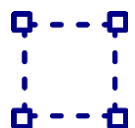
# 1.

# Définitions rapides et ressources

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



# Une mission clé pour des réalités très diverses...



## Des contenus et périmètres variés :

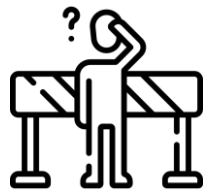
- ❑ Exploitation-maintenance uniquement sur les **systèmes**, sur **un ou plusieurs bâtiments**, et intégrant ou non la **fourniture d'énergie** ;
- ❑ Exploitation purement **fonctionnelle et corrective** OU exploitation-maintenance **globale et préventive** ;
- ❑ Exploitation avec **intéressement** pour viser l'amélioration de la performance énergétique ;

...

## Différents cadres possibles :

- **Externalisation** (contrat direct, accord-cadre, groupement de commandes, ...) avec ou sans suivi rapproché par un AMO ;
- **Intégration** à un **Marché Global de Performance Énergétique** ;
- **Internalisation** assurée par les agents en régie.





# ... Et des obstacles pouvant limiter le passage à l'action



**Complexité perçue** du déploiement des contrats



**Connaissance insuffisante** des bâtiments, de leur fonctionnement et consommations énergétiques



Crainte vis-à-vis de la **capacité à contrôler l'exploitant** et à suivre de manière optimale les contrats



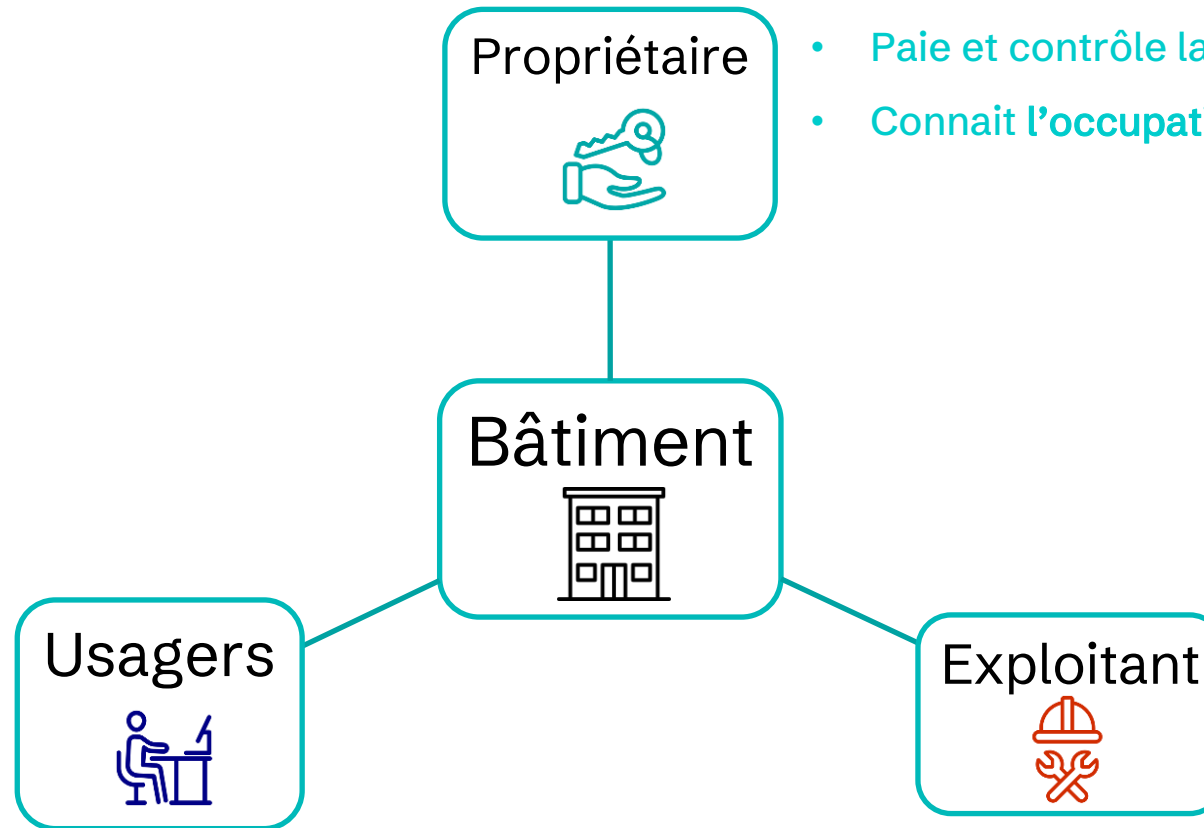
**Manque de compétences et/ou de la structuration requise** en interne dans les collectivités



Manque de **moyens financiers**

# Les parties prenantes de l'exploitation-maintenance

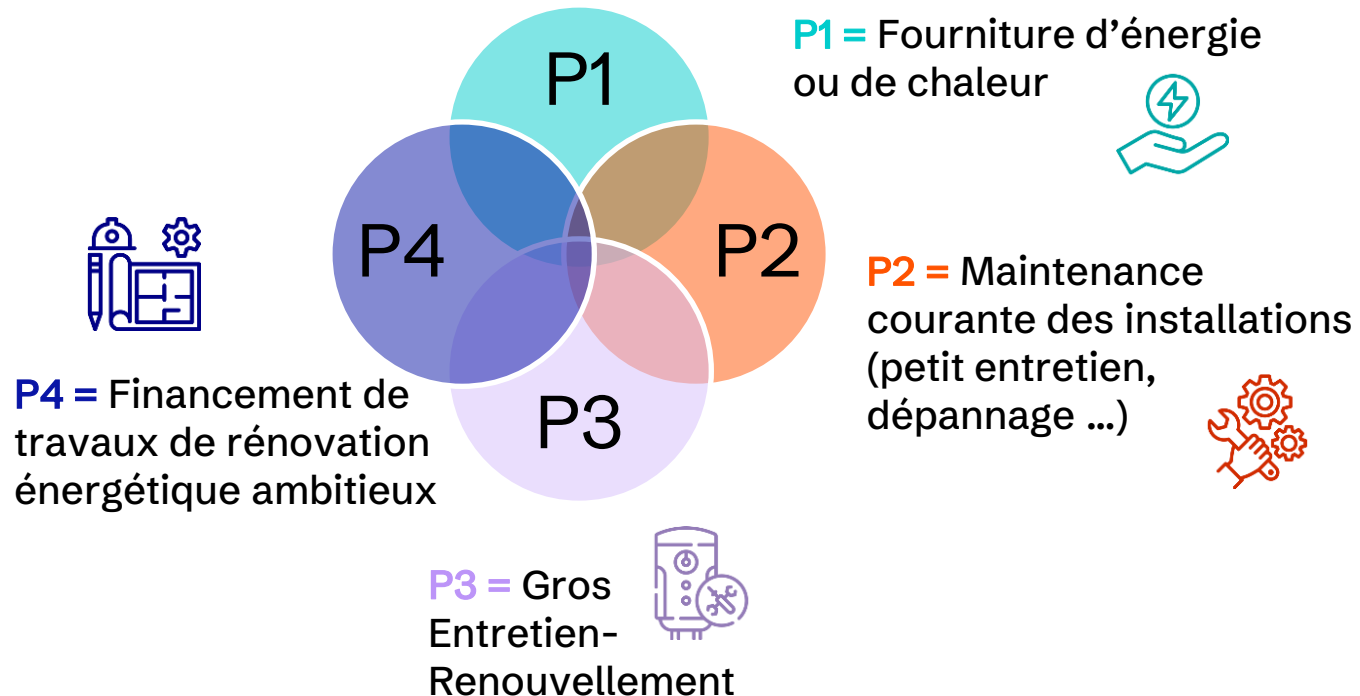
- Occupent le bâtiment
- Ressentent (ou non) du confort et peuvent communiquer leurs retours
- Utilisent les systèmes techniques CVC
- Peuvent piloter ou réguler les systèmes CVC



# Les périmètres contractuels

Des marchés spécifiques pour l'exploitation-maintenance, généralement de **services** ou de **fournitures**

## Périmètre « classique » des contrats d'exploitation-maintenance



Ces contrats peuvent également intégrer des objectifs de performance énergétique, avec des clauses dites **d'intéressement** :

Le titulaire et la collectivité se partagent ainsi les économies d'énergie réalisées



# Les missions de l'exploitant

## Missions principales attendues

- Prestation d'entretien préventif et curatif
- Réglage des paramètres (chaufferies, armoires électriques /éclairage...)
- Régulation & programmation (automates, outils de pilotage...)

## Missions complémentaires

- Atteintes d'objectifs d'économies d'énergie
- Atteintes de valeurs seuils de consommations et/ou de températures de consigne

# Quelques ressources intéressantes

## Rédiger son marché



Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage, avec ou sans gros entretien des matériels et avec obligation de résultat (2007)

[LIEN](#)



Cahier des Clauses Administratives  
Générales-type Fournitures  
Courantes et Services (CCAG-FCS)  
de la DAJ

[LIEN](#)

# 2.

# Externaliser l'exploitation- maintenance des bâtiments

*Julie POUËSSEL, cheffe de projet GPI –  
Exploitation-Maintenance (Cerema)*

# Gestion de Patrimoine Immobilier

Les contrats d'exploitation-  
maintenance

29/06/2026

# QUELLE EXPLOITATION-MAINTENANCE POUR MON PARC

## Pour rappel:

L'exploitation et la maintenance, chacune à leur niveau, regroupent l'ensemble des actions permettant qu'un bâtiment continue à remplir les fonctions pour lesquelles il a été conçu.

- **L'exploitation technique consiste** principalement en l'entretien courant des équipements techniques ou des abords du bâtiment mais aussi des actions de nettoyage des différentes surfaces et du **suivi des consommations en différents fluides**. L'exploitation administrative concerne principalement les services aux occupants.
- Maintenance (CCH) : Interventions doivent être réalisées par du **personnel compétent (contrat de maintenance / opérateur privé ou en régie / personnel dédié, selon les compétences requises)** et pouvant nécessiter des habilitations (électrique, travail en hauteur...)

➤ Une répartition entre contrats et régie à établir par chaque gestionnaire au sein de sa stratégie d'exploitation-maintenance

# RAPPELS CONTRATS ET MARCHES

**Le contrat :** « Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes, destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations. » (art.1101 du code civil)

Le contrat décline et précise les engagements réciproques de chacune des parties : **importance de la rédaction en cas de litige**, laisser le moins de place possible à l'interprétation à posteriori

Les contrats des acheteurs publics sont très encadrés dans leur forme/périmètre (**marchés publics**) et dans leur dévolution (**publicité obligatoire, procédures de sélections**)

# ERREURS SOUVENT RENCONTREES

- Méconnaissance des **pièces contractuelles**
- Pas de description technique précise ou de liste contradictoire des **installations prises en charge**
- Terminologies variables ou équivoques selon les pièces du marché
- **Obligations** mal définies, peu précises (nature, mode de mesure ...)
- **Indicateurs de suivi** trop nombreux et pas assez explicites
- Pas de **sanctions** en cas de non-atteinte des engagements
- Pas de disposition de **gestion de fin de contrat**
- Etc.

# LES OBJECTIFS D'UN SUIVI DES CONTRATS

- Valider la bonne exécution des actions programmées
- Evaluer périodiquement l'atteinte des résultats escomptés
- Ajuster le plus tôt possible les moyens et les actions (réactivité face aux dérives)
- Conserver la mémoire du bâtiment
- Capitaliser les actions réalisées et en tirer des enseignements

**Des moyens humains internes compétents et suffisants demeurent nécessaires même en cas d'externalisation**

# LES COMPÉTENCES REQUISES

## Le gestionnaire de proximité :

- Connaissance particulière des clauses du marché (prestations dues)
- Capacité d'écoute et de dialogue
- Connaissance générale des installations techniques de son bâtiment
- Connaissance des outils bureautiques et techniques
- Capacité d'appréciation du service rendu, par rapport aux obligations contractuelles
- Validation du service fait

## Les services généraux

- Connaissance détaillée des clauses des marchés
- Connaissances techniques générales du bâtiment
- Connaissance de la commande publique (CCP, CCAG-FCS...)
- Expérience de gestionnaire dans la maintenance technique des bâtiments souhaitable

## Relations entre gestionnaire et prestataire:

- Contrôle de l'avancement du plan de maintenance
- Examen des compte-rendu d'interventions
- Analyse des indicateurs de résultats (consommations, disponibilités des équipements...)
- Analyse de problèmes rencontrés
- Exploitation du retour d'expérience
- Mise à jour du plan de charge pour les périodes à venir

# LES COMPÉTENCES REQUISES

Compétences impératives à mettre en place par :

- Agent(s) interne(s)
- Agent(s) déporté(s) (Comcom, syndicat d'énergie, ATD, etc.)
- Mixte interne /déporté
- Bureau d'étude / AMO

# QUESTIONS PREALABLES A LA REDACTION

- **Etat des lieux de l'existant** : Quels équipements, dans quel état ?
- Quelle **disponibilité des pièces détachées** et consommables des équipements en place ?
- **Quelles sociétés** aptes à réaliser l'exploitation-maintenance de mes installations (à étudier avant travaux de rénovation ou construction) / **Sourcing**
- Où se situent les **limites des prestations** ?
- Quelle répartition logique des tâches et des responsabilités entre le prestataire et les services en régie?
- Obligation de résultat et/ou obligation de moyens ?
- Quel est le **Juste Besoin** ?



**On peut tout avoir... mais c'est plus cher...**

# LES MARCHES D'EXPLOITATION-MAINTENANCE

Essentiellement des marchés de Service

- prestations de service (entretien, maintenance, réparation...)
- CCAG FCS (30/03/21) : précieuse aide rédactionnelle / **Bien relire les articles référencés (Attention aux surprises !)**

Mais aussi des marchés mixtes

- Fourniture ou Service selon la part d'énergie ou de pièces fournies par rapport au montant des services rendus.
- Voire Travaux si l'objet principal est de faire des travaux (rare hors marchés globaux)

# LES CONTRATS AVEC CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

Ces contrats comprennent une **clause d'intéressement** prévoyant le **partage des économies** de combustible et des **excès de consommation** par rapport à une consommation de base définie au contrat

- **Responsabilisation de l'opérateur** possible sur tous les contrats sauf pour les marchés à forfait par introduction d'une clause d'intéressement
- **Organisation du partage** des économies ou des excès de consommation de combustible par rapport à une consommation de base définie pour un hiver moyen
- **Rémunération supplémentaire ou pénalisation** en cas de dépassement : relation « gagnant / gagnant »

# LES CONTRATS AVEC CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

- **En cas d'économies** (préconisations) :

Répartition : 50 % titulaire / 50 % acheteur

- **En cas de dépassements** (préconisations) :

Répartition : 1/3 à la charge de l'acheteur et 2/3 à la charge du titulaire.

Préconisations : *Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec ou sans gros entretien des matériels et avec obligation de résultat 2007*



OBSERVATOIRE ECONOMIQUE DE L'ACHAT PUBLIC

*Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec ou sans gros entretien des matériels et avec obligation de résultat*

Approuvé par la décision n° 2007-17 du 4 mai 2007  
du Comité exécutif de l'OEAP

2007

Groupe d'étude des marchés de chauffage et de climatisation (GEM/CC)

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

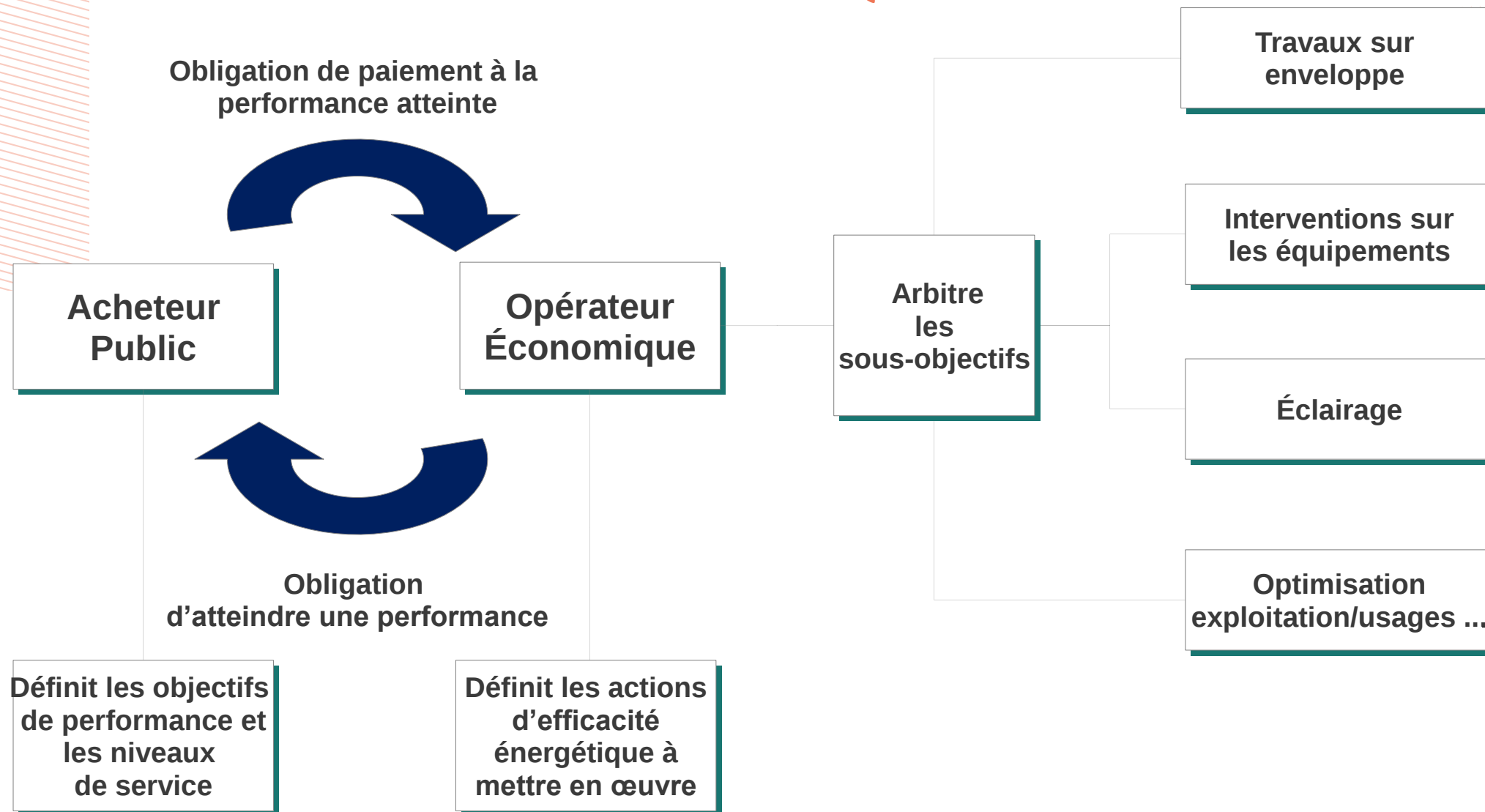
# LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

## Définition nationale du CPE par l'article R 231-1 du code de l'énergie:

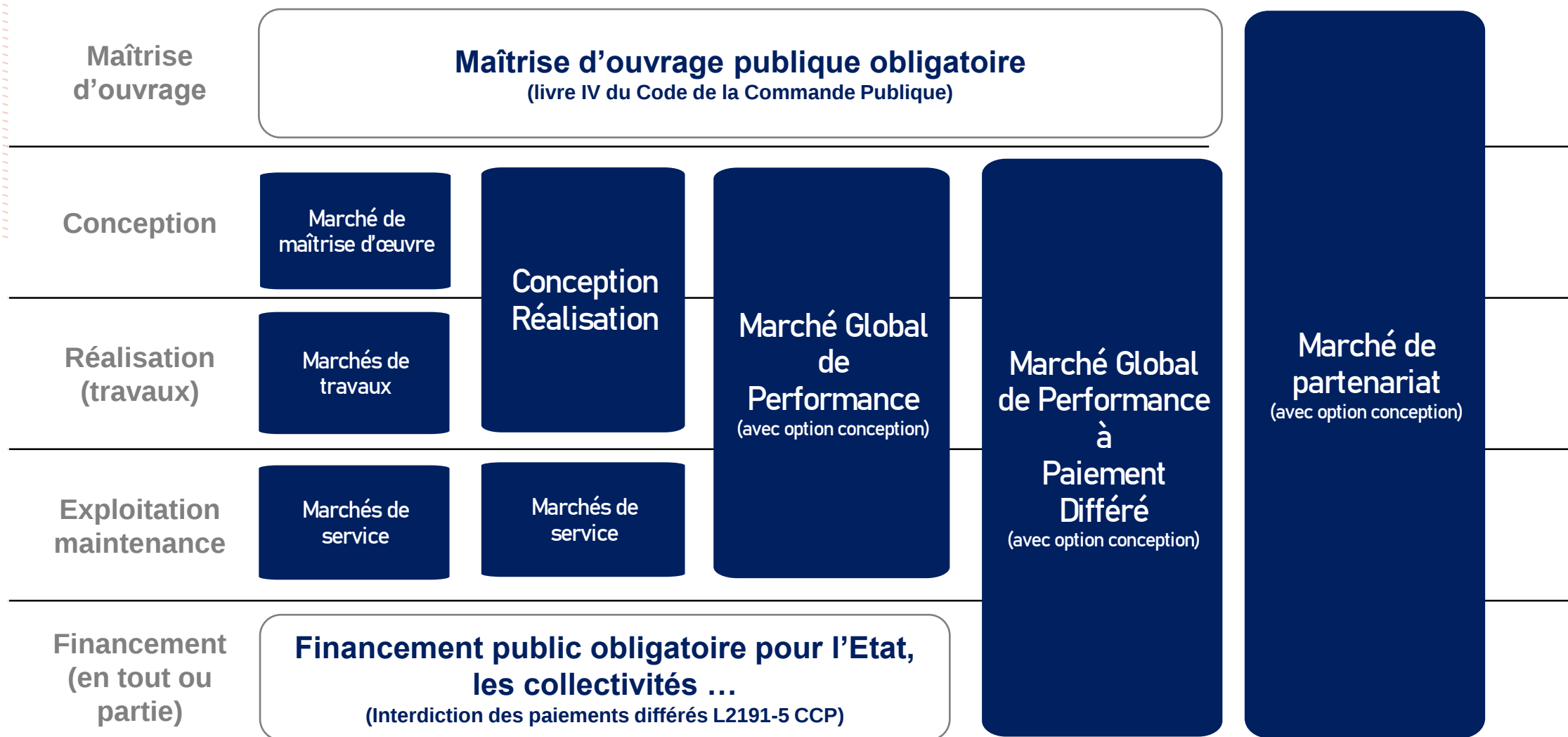
*«Un contrat de performance énergétique est un contrat conclu entre un bénéficiaire et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir une diminution des consommations énergétiques, vérifiée et mesurée par rapport à une situation de référence contractuelle, pendant toute la durée du contrat.*

*Les travaux, fournitures ou prestations de services prévus dans le cadre du contrat sont rémunérés en fonction de cette réduction des consommations énergétiques ou d'un autre critère de performance énergétique contractuellement défini.»*

# LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



# LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



# LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

## Avantages:

- un seul contrat avec des objectifs de performance globaux,
- pas d'interface entre les différents acteurs (concepteurs, entreprises, mainteneurs ...),
- rémunération corrélée à la performance mesurée.

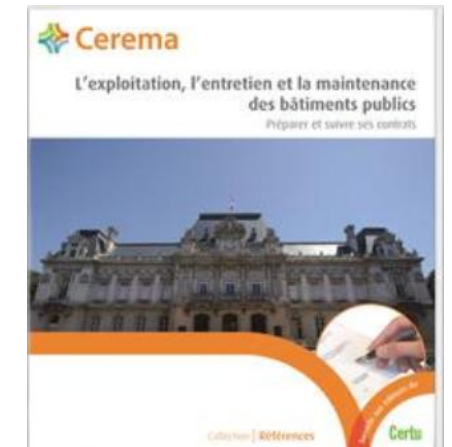
## Inconvénients:

- place du concepteur souvent réduite face à l'entreprise,
- L'entreprise prélève une marge d'ensemblier et provisionne le risque de sous performance,
- évaluation globale (et non lot par lot) de l'Offre Economiquement la Plus Avantageuse.

## RESSOURCES POUR ALLER PLUS LOIN

- L'exploitation-maintenance – Panorama des vecteurs contractuels et financiers, 2022
- L'exploitation, l'entretien et la maintenance des bâtiments publics - Préparer et suivre ses contrats, 2014
- Le Marché Global de Performance Energétique à Paiement Différé (MGPEPD) – décryptage, 2023

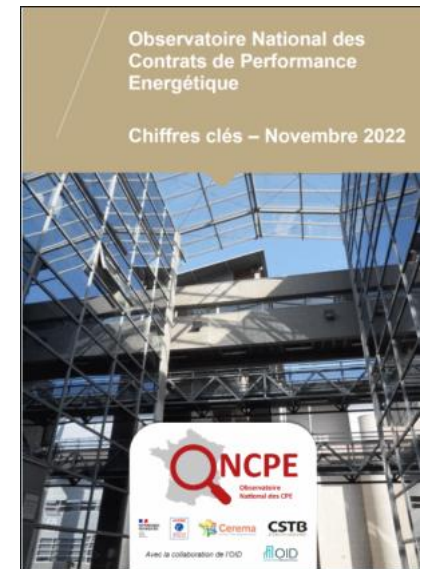
<https://doc.cerema.fr/>



# BIBLIOGRAPHIE – OBSERVATOIRE NATIONAL DES CPE

- Quatrième édition des chiffres clés de l'Observatoire des CPE, 2022
- La mise en œuvre d'un CPE global, 2022
- Mise en œuvre d'un CPE sur le site de l'hôtel du département de l'Hérault à Montpellier, 2024
- Découverte et mise en œuvre du Contrat de Performance Energétique \_  
Cartographie des ressources disponibles, mis à jour en 2024

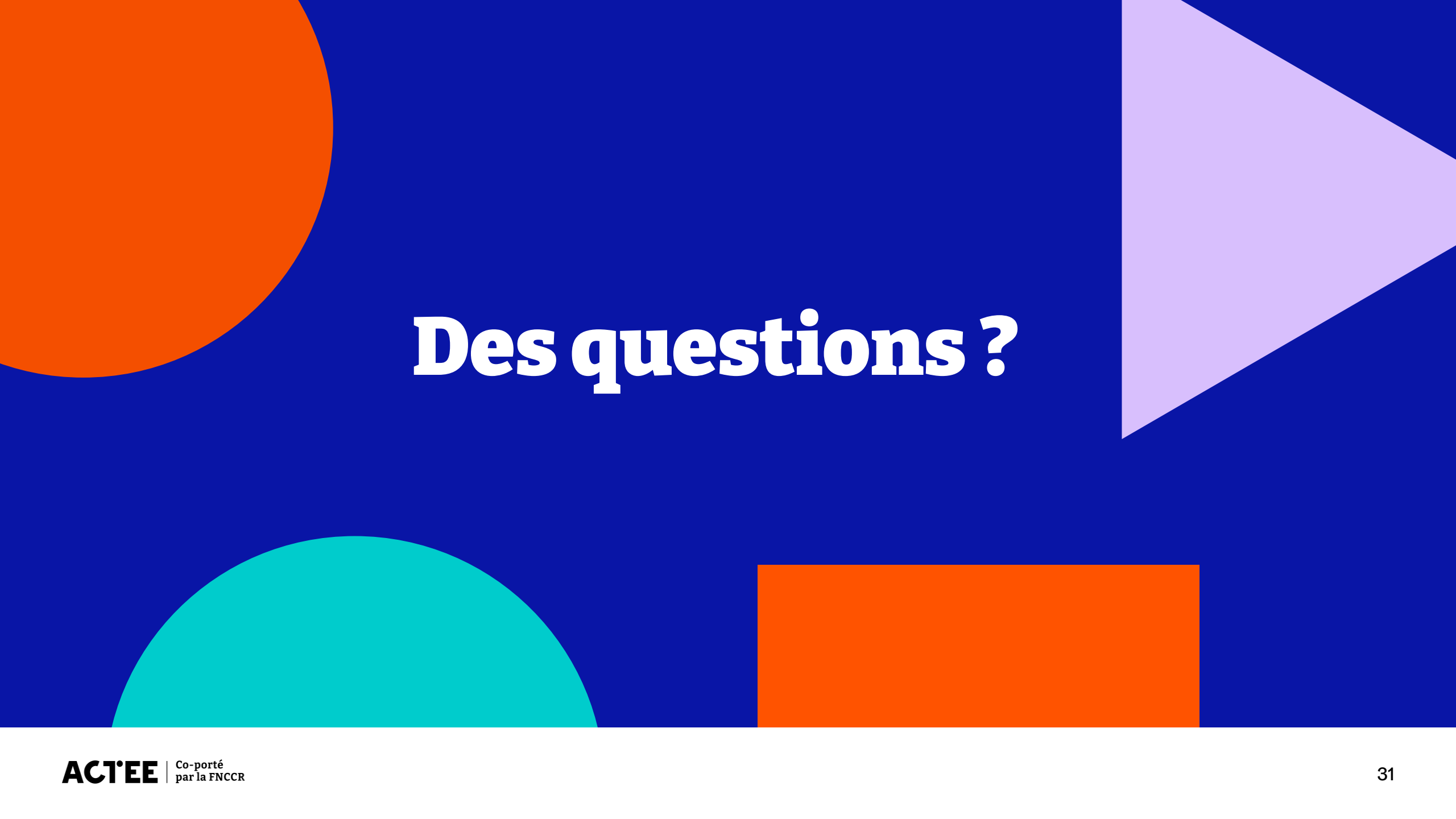
<https://www.observatoirecpe.fr/>



**Merci pour votre attention**

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)





# Des questions ?

# 3.

## Le retour d'expérience du SYDEV

*Arnaud CHAILLOU, Animateur de secteur –  
référent exploitation (Syndicat  
Départemental d'énergie et d'équipement  
de la Vendée – SYDEV)*

# PROGRAMME SYDEV

## Exploitation et Maintenance

GT ACTEE « Exploitation – Maintenance »  
session 2 : 30/06/2026





## Le SYDEV est le Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de la Vendée.

Il est **garant du service public de la distribution des énergies en Vendée.**

Il agit pour l'ensemble des communes et intercommunalités de Vendée réunies dans leur adhésion à notre organisation, pour que chaque habitant ait un accès de qualité aux énergies sur le territoire

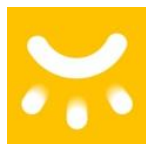
Le SYDEV est un **acteur majeur de la transition énergétique des territoires vendéens**



Distribution  
électricité et gaz



Très haut  
débit



Eclairage  
public



Efficacité  
énergétique



Energies  
renouvelables



Mobilité

# *1* ● Rappel du contexte

# Pourquoi accompagner les collectivités sur l'exploitation et la maintenance des bâtiments publics

## 1. Enseignement du programme PILE (~3700 bâtiments)



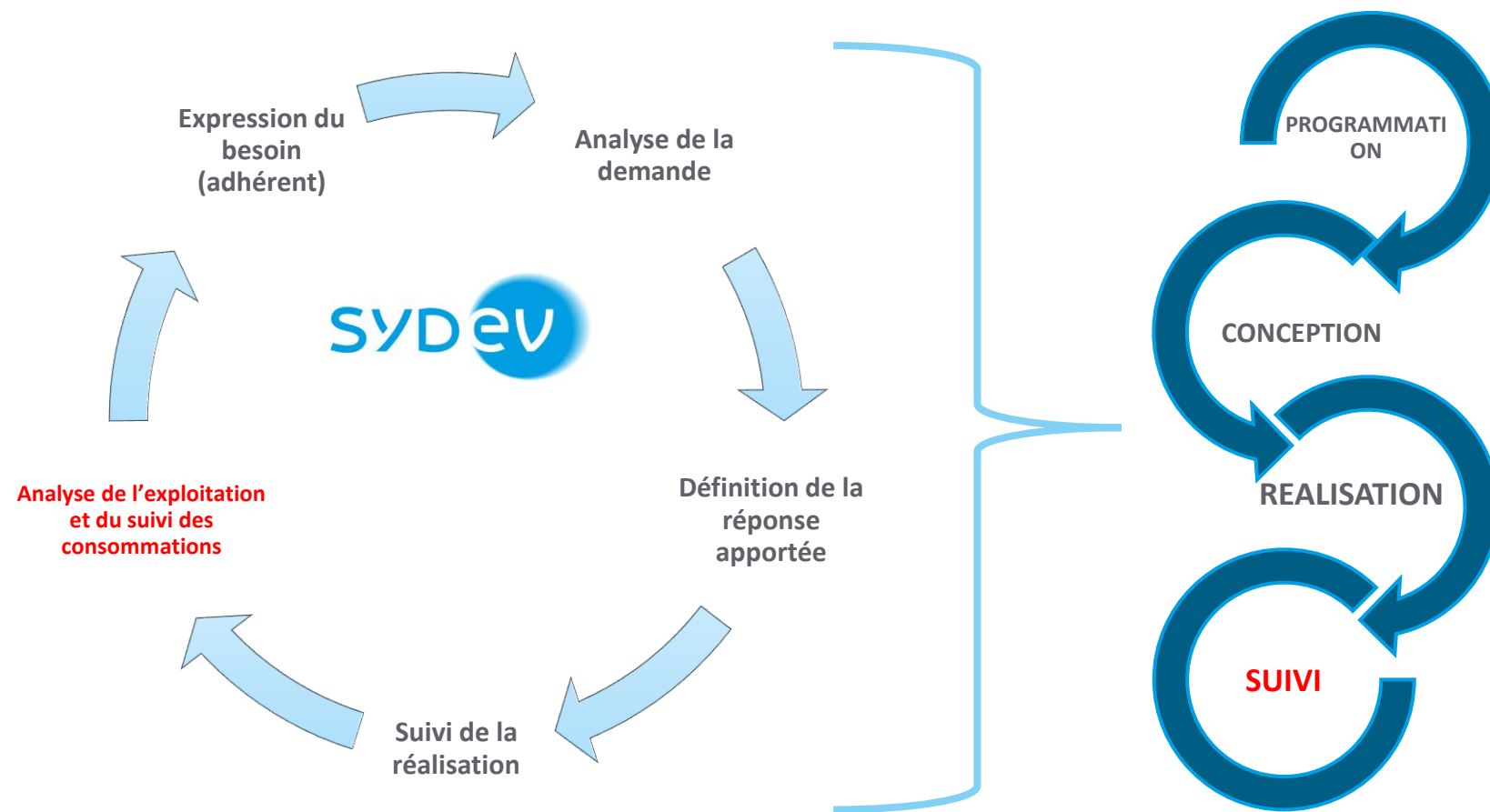
- 80% des consommations énergétiques sont concentrées sur 25% des bâtiments.
- 50% des consommations énergétiques sont concentrées sur 7% des bâtiments.
- Certains bâtiments sont récents ou justes rénovés (pas de travaux à court terme)
- Un contexte réglementaire important avec des nouveautés (DEET, BACS....)
- Les contrats de maintenance sont focalisés sur le confort et peu sur la performance.

## 2. Contexte économique

- Hausse du coût des énergies
- Baisse des dotations de fonctionnement (impact fort dans les établissements médico-sociaux)
- Manque de compétences techniques au sein des collectivités



## Volonté du SYDEV d'agir de la programmation au suivi



Nombreux outils  
du SYDEV :

**Accompagnement :**

- **Technique**
- **Financier**
- **Réglementaire**

# Des premiers suivis lancés en 2020-2022 : retours d'expériences

## Analyse de 3 contrats d'exploitation d'EHPAD gérés par un CIAS

- **Etat Initial :**
  - ✓ Contrats passés hors cadre d'un marché public et datés d'avant 2002
  - ✓ Les seuls avenants passés portent sur le changement de formule d'indexation
  - ✓ 3 Contrats indépendants avec une clause P1 (fourniture d'énergie)
- **Actions effectuées :**
  - ✓ Regroupement des 3 contrats sous 1 seul contrat d'exploitation
  - ✓ Sortie du P1 pour 2 contrats et intéressement mis en place
  - ✓ Economie annuelle pour les 3 contrats d'environ 50 000 euros au total
  - ✓ En sus, une économie de 24 000 euros sur un établissement, car le contrôle de la facturation a relevé une double facturation sur une période donnée.



# Des premiers suivis lancés en 2020-2022 : retours d'expériences

## *Modification d'un contrat d'exploitation d'un EHPAD d'un CCAS*



- **Etat Initial :**
  - ✓ Contrat d'exploitation ancien
  - ✓ Installation vieillissante avec certains éléments non fonctionnel/jamais mis en service.
- **Actions effectuées :**
  - ✓ Rédaction d'un nouveau contrat, avec mise en place d'une clause d'intéressement
  - ✓ Intégration de travaux pris en charge par l'exploitant dans le cadre du contrat afin de remettre à niveau les installations
  - ✓ GTB sur site rendue opérationnelle et pilotage précis des installations

# 2. ● L'accompagnement proposé



## Accompagnement sur les contrats d'exploitation et maintenance : 2023

### Objectif principal:

améliorer le suivi des installations, optimiser les équipements CVC,  
intégrer les obligations réglementaires  
et diminuer les factures énergétiques de façon pérenne

—————> **Outil de gestion du patrimoine**

### 2 possibilités d'aides financières du SYDEV :

- **RÉALISATION** : Accompagnement confié à un prestataire retenu par le SYDEV
- **SUBVENTION** : Accompagnement confié à un prestataire retenu par le bénéficiaire

# Accompagnement : SUBVENTION

Principe : l'accompagnement est confié à un prestataire retenu par la Collectivité dans le cadre d'une consultation à son initiative.

- La Collectivité doit s'assurer que le prestataire retenu dispose d'une qualification OPQIBI 0104 « AMO en exploitation et maintenance »
- Le montant maximum de l'aide est de 6 000 euros.
- Le suivi du nouveau contrat d'exploitation par le prestataire ne revêt pas de caractère obligatoire dans l'obtention de la subvention, mais sa mise en place est fortement recommandée.



# Accompagnement : SUBVENTION

Composition du dossier de demande à transmettre,  
avant notification du prestataire retenu par la collectivité :



- ☐ Une demande formalisée établie par la personne dûment habilitée,
- ☐ Une délibération sollicitant la subvention au regard du montant définitif des prestations réalisées.
- ☐ L'offre du prestataire retenu (prix et mémoire technique).

# Accompagnement : REALISATION

## BE retenu par le SYDEV et prestation financée à 80%



### Les gains d'un suivi exploitation :

- Une meilleure connaissance du parc : équipements, périmètre ...
- L'intégration des obligations réglementaires
- Une optimisation des consommations : gain factures



# Accompagnement : REALISATION



## Mission 1 : diagnostic des équipements techniques

### Inventaire d'état des lieux

- Visite sur site(s) du prestataire
- Remise d'un rapport d'inventaire
- Présentation du rapport d'inventaire
- Préconisations pour le futur contrat d'exploitation

## Mission 2 : Mise en place d'un contrat d'exploitation

### Rédaction du futur contrat d'exploitation

- Rédaction des principales pièces marchés (CCTP, CCAP, RC, AE)
- Echanges, contrôle et validation des documents en lien avec la Collectivité

### Consultation (lancée par la Collectivité)

- Réalisation de l'analyse des offres et rédaction ROA
- Présentation du RAO en commission ou en réunion.

### Passation et Mise en place du marché

- Mise au point du marché
- Réunion de prise en charge et de passation avec l'exploitant retenu et l'exploitant sortant.
- Etablissement du compte-rendu et Procès Verbal de passation

# Accompagnement : REALISATION

## Mission 3 : Suivi d'un marché d'exploitation

Suivi annuel d'exploitation, prévu sur 2 années d'exploitation



# Accompagnement : REALISATION

## Composition du dossier de demande à transmettre :



- ☐ Liste des bâtiments et leur typologie
- ☐ Les plans masses des bâtiments (coupes et façades également si disponibles)
- ☐ Les plans des réseaux fluides existant (chauffage, ventilation, plomberie, ...)
- ☐ Le schéma de principe des installations de chauffage, ventilation, climatisation, ECS.
- ☐ Les factures d'énergies des 3 dernières années,
- ☐ Copie du ou des contrats de maintenance exploitation des installations le cas échéant
- ☐ Les coordonnées d'un interlocuteur technique de la collectivité en charge du dossier (présence nécessaire lors de la visite)

# 3. Bilan du programme 2023 - 2026

# Bilan du programme « Exploitation et maintenance »



12 conventions  
signées mission 1 et  
mission 2 :

**120 bâtiments**

1 convention signée  
mission 2 :

**2 bâtiments**

**Marché du 24/01/2023 au 23/01/2026**

**147 728 euros HT dont 118 182 euros  
de subvention SYDEV**

39 % de l'enveloppe consommée

- \* 47 598 euros en année 1
- \* 84 591 euros en année 2
- \* 15 539 euros en année 3 (en cours)

Remarque : 40 bâtiments visés initialement

# Bilan du programme « Exploitation et maintenance »

## **Des apports récurrents sur les différents dossiers :**

- Une meilleure connaissance du parc : équipements, périmètre ;
- L'intégration des obligations réglementaires dans des contrats souvent légers : contrôle de combustion, étanchéité climatisation...
- Une acculturation aux possibilités des contrats d'exploitation : P3 (gros entretien et renouvellement), clauses d'intéressement ...

**Un retour positif de l'ensemble des communes et EPCI sur l'apport technique et les conseils lors des présentations, visites et suivis**

**Une meilleure connaissance du marché vendéen des exploitants : nombreux mais marché détendu sans réelle concurrence**

# 4. ● Points clés et pistes d'évolutions

# Exploitation et maintenance : les points clés

La collectivité ou l'EPCI reste maître d'ouvrage mais accompagnement du SYDEV sur toute la durée

Un pôle technique de chargé de missions bâtiment au SYDEV pour assurer le lien entre le BE et l'adhérent

Contact amont entre SYDEV / collectivités / EPCI et EHPAD

Importance de la définition des besoins

Accompagnement sur gros bâtiment avec économie d'énergie en axe fort

Échanges réguliers avec le BE

Suivi indispensable et renouvelable plusieurs fois

# Exploitation et maintenance : les points clés

Montage financier de la consultation pour permettre de travailler sur plusieurs bâtiments pour un adhérent :

- un forfait de base important puis des montants au bâtiments
- notation consultation faite sur 2 BPU : 1 et 10 bâtiments

| 1      | Mission 1 : Diagnostics des équipements techniques                                | P.U [€HT] |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|        |                                                                                   |           |
|        | <b>Base de la Mission</b>                                                         |           |
| D-Base | Base forfaitaire pour la réalisation de la mission de Diagnostic                  | - €       |
|        |                                                                                   |           |
|        | <b>Sites classiques (dont piscine d'été)</b>                                      |           |
| D-00   | Prix unitaire pour 1 site d'une puissance $\leq 70$ kW                            | - €       |
| D-70   | Prix unitaire pour 1 site d'une puissance $>70$ kW et $\leq 400$ KW               | - €       |
| D-400  | Prix unitaire pour 1 site d'une puissance $> 400$ KW                              | - €       |
|        |                                                                                   |           |
|        | <b>Sites spécifiques</b>                                                          |           |
| D-CA   | Prix unitaire pour 1 centre aquatique (hors piscine d'été)                        | - €       |
| D-RPA  | Prix unitaire pour 1 site type Résidence pour personnes âgées (EHPAD, MARPA, ...) | - €       |
|        |                                                                                   |           |
|        | <b>Journée complémentaire</b>                                                     |           |
| D-JC   | Prix d'une journée d'étude spécifique                                             | - €       |
|        |                                                                                   |           |

# Exploitation et maintenance : les points en réflexions pour 2029

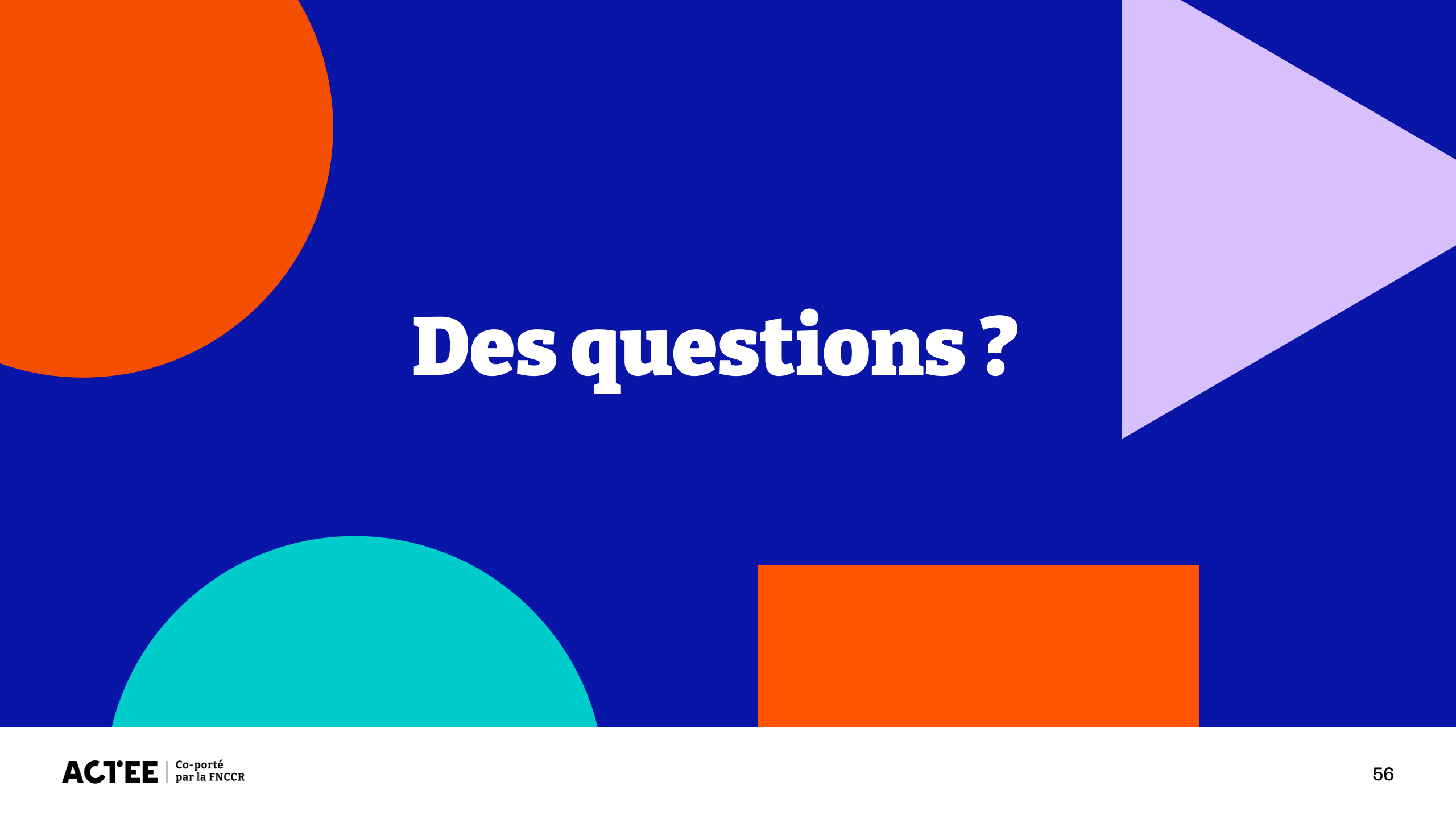


- Meilleure intégration des GTB dans les contrats
- Réflexion sur l'intérêt d'une mise en place d'un groupement sous pilotage SYDEV
- Pousser le curseur sur les économies d'énergies, intéressement
- Des indicateurs de suivi des actions à mettre en place



*Traçons la voie  
de l'énergie vendéenne*

Arnaud CHAILLOU  
Chargé de missions Bâtiment Performant  
et Animateur territorial transition énergétique secteur Ouest  
Direction Transition Energétique  
07 88 23 35 99  
[a.chaillou@sydev-vendee.fr](mailto:a.chaillou@sydev-vendee.fr)



# Des questions ?

# 4.

## Le retour d'expérience du SIGEIF

*Zakia BOURAKKADI, Économe de Flux  
(SIGEIF – Syndicat intercommunal pour le  
gaz et l'électricité en Île-de-France)*

*François LACOUR, Responsable du pôle  
rénovation énergétique (SIGEIF – Syndicat  
intercommunal pour le gaz et l'électricité en  
Île-de-France)*

# Sigeif Eco Réno

## Une offre intégrée pour améliorer la performance énergétique des bâtiments publics

30 juin 2026



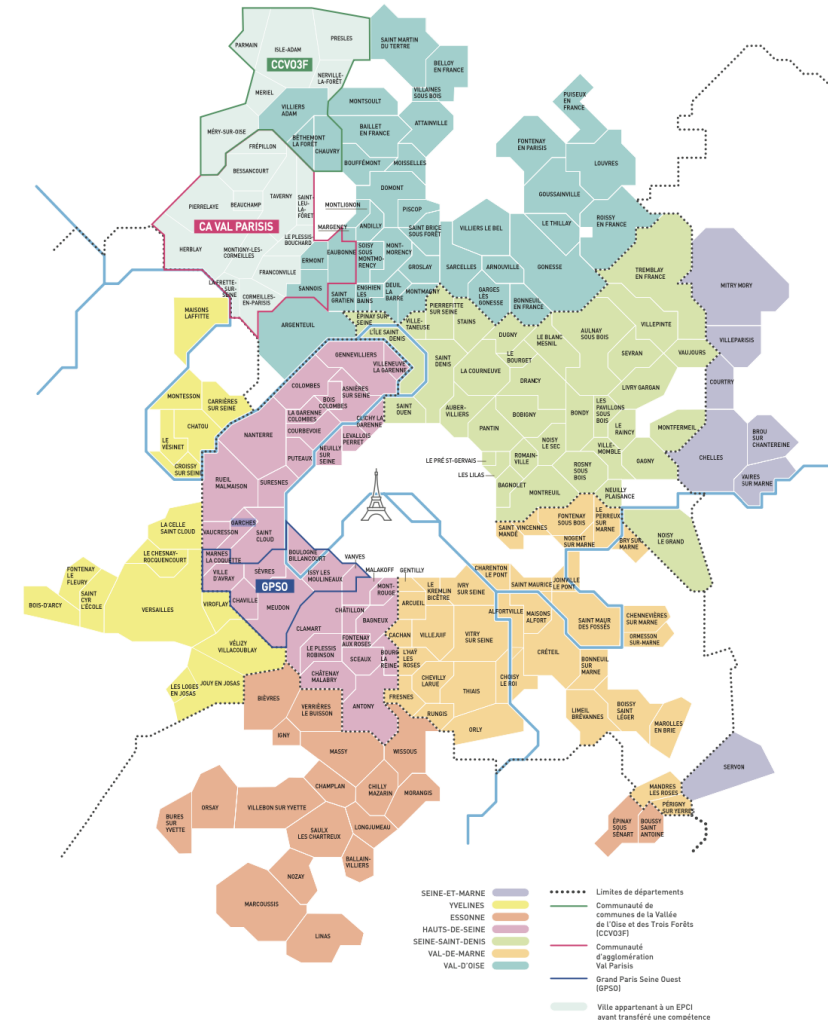
## La mission historique

### Contrôle des concessions de gaz et d'électricité

- 193 collectivités adhérentes à la compétence gaz (5,9 millions d'habitants).
- Dont 66 adhérentes à la compétence électricité.

### Puis développement de nombreux services autour de la transition énergétique

- ➔ Groupement d'achat gaz
- ➔ Efficacité et rénovation énergétique
- ➔ Production et développement des EnR
- ➔ Mobilité propre



## Sigeif Éco Réno se structure autour de 3 axes

- 1 ● **Exploitation/maintenance des installations**  
de chauffage dans les bâtiments, avec une garantie de réduction des consommations via un système d'intéressement.
- 2 ● **Prestations de maîtrise d'œuvre et de travaux**  
afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.
- 3 ● **Ingénierie financière et recherche proactive**  
de financements, avec un accompagnement au montage des dossiers.

À l'aide d'une approche mutualisée qui prend en considération les contraintes administratives et réglementaires, **Sigeif Éco Réno favorise les actions globales et systématiques :**



**Optimiser les coûts**



**Structurer les interventions**



**Accélérer la réalisation des travaux**

## Principales caractéristiques

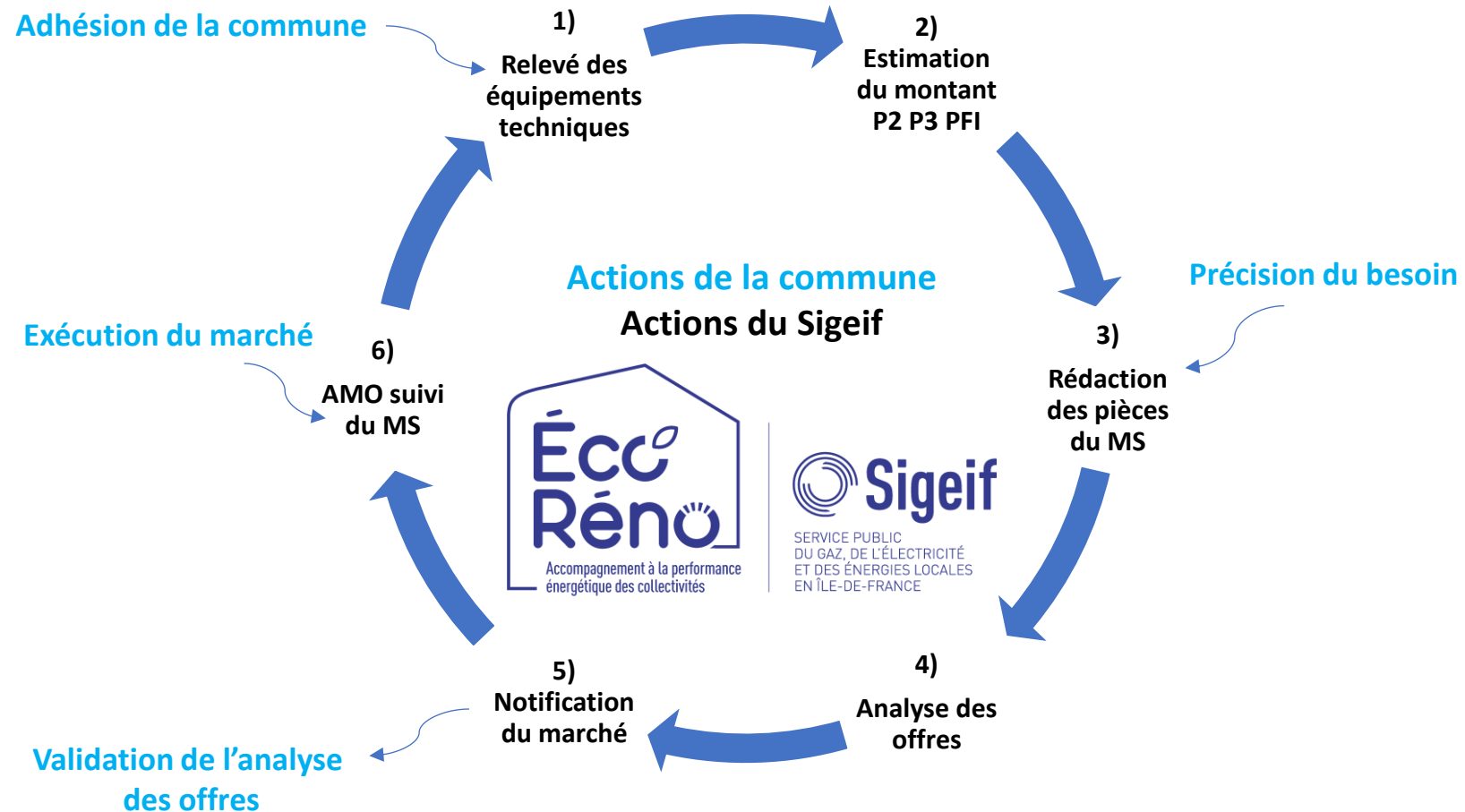
- ☐ Accord cadre et marchés subséquents pour l'exploitation et la maintenance.
- ☐ Contrat de type P2 P3 PFI sur 8 ans.
- ☐ Trois entreprises titulaires de l'accord cadre.
- ☐ Objectifs :
  - > Garantir la sécurité des biens et des personnes
  - > Garantir la continuité de service
  - > Garantir des économies d'énergies
  - > Optimiser les coûts
  - > Structurer les interventions
  - > Accélérer la réalisation des travaux

## Une équipe dédiée du Sigeif au service des communes

- ☐ **La réalisation du relevé des équipements techniques des installations CVC.**
- ☐ **La rédaction des pièces du marché subséquent**, sur mesure en tenant compte des besoins et spécificités formulés par la ville.
- ☐ **La passation du marché subséquents et analyse des offres.**
- ☐ **Approuver et exécuter le marché.**
- ☐ **Assistance à maîtrise d'ouvrage du Sigeif :**
  - ✓ Suivi des relations contractuelles.
  - ✓ Accompagnement de la collectivité dans la gestion technique du marché subséquent.
  - ✓ Accompagnement dans le suivi des études, des travaux, de l'exploitation des installations de chauffage

# Éco Réno Exploitation/maintenance CVC

## Déroulement de l'offre



# 1) Focus sur les relevés des équipements CVC

## ☐ Étape-clé indispensable à la connaissance et l'appréciation de son patrimoine

- Domaines de chauffage, ECS, ventilation et climatisation
- Appréciation des quantités des équipements à maintenir
- Appréciation de l'état d'ancienneté des équipements
- Appréciation des technologies existantes
- Appréciation du bon dimensionnement des installations en fonction des usages

## ☐ Le relevé des équipements techniques permet à la fois de définir précisément

- La maintenance préventive
- Le programme de renouvellement des installations
- Un chiffrage cohérent du contrat (P2, P3GT et P3R)

## 2) Chiffrage des composantes P2 P3 PFI

### ☐ Indicateurs à regarder

- **Un P2 (maintenance et entretien) correctement dimensionné pour assurer une maintenance de qualité** : 80% du forfait P2 dédié à la main d'œuvre (1 ETP TEM minimum pour environ 40 sites).
- **Un P3 garantie totale (P3GT) raisonnable** en fonction de l'état de vétusté des installations en lien avec la consistance du P3 renouvellement.
- **Un P3 Renouvellement programmé des équipements (P3R) intégrant les enjeux de modernisation des installations**, en cohérence avec la politique énergétique de la collectivité.
- **Un contrat avec intéressement (PFI) avec des objectifs atteignables**, facilement mesurables, incitant l'exploitant à aller chercher des économies d'énergie supplémentaires.

## 2) Chiffrage des composantes P2 P3 PFI

### ☐ Indicateurs financiers à regarder

- **Décomposition détaillée des prix** (P2, P3GT, P3R, astreintes, prestations forfaitaires et hors forfait).
- **Temps humain dédié au marché**, nombre de techniciens, de cadres/ingénieurs et des services supports dédiés au marché.
- **Adéquation entre les moyens proposés et le prix annoncé.**
- **Vérification des hypothèses de calcul et des coûts unitaires.**
- **Détection des offres anormalement basses** susceptibles de compromettre la qualité du service ou la pérennité économique du contrat.

=> **Un prix très bas peut traduire un sous-dimensionnement des équipes, une diminution des fréquences de maintenance et du service rendu.**

### 3) Suivi du contrat

❑ **Le suivi par la collectivité est primordial. L'accompagnement par un AMO est un appui complémentaire et ne se substitue en aucun cas au rôle de la collectivité :**

- ✓ **Agent(s) de la commune référent(s) pour le suivi de l'exploitation.**
- ✓ **Indicateurs de performance :** évolution de la consommation d'énergie, les économies réalisées, calcul de l'intéressement.
- ✓ **Fréquence de l'entretien des installations :** suivi des équipements contrôlés, installation puce NFC dans les locaux techniques et sur les gros les équipements difficilement accessibles (toitures, faux-plafonds et sous-sol) à corrélés avec les taux d'indisponibilité des équipements.
- ✓ **Suivi des travaux réalisés :** Respect du CCTP pour les travaux réalisés, respect des délais, mise à jour documentaire, conformité des installations...

### 3) Suivi du contrat

❑ **Le suivi par la collectivité est primordial. L'accompagnement par un AMO est un appui complémentaire et ne se substitue en aucun cas au rôle de la collectivité :**

- ✓ **Indicateurs financiers** : suivi de la facturation, suivi du décompte P3GT, coefficient d'actualisation des prix du marché.
- ✓ **Indicateurs réglementaires** : conformité réglementaire (analyses légionnelle, attestations de ramonage, attestation contrôle disconnecteurs, contrôle et vérification périodique gaz et électricité...).
- ✓ **Indicateur de confort des occupants** : respect des températures de consigne...

## Offre Sigeif Eco Réno

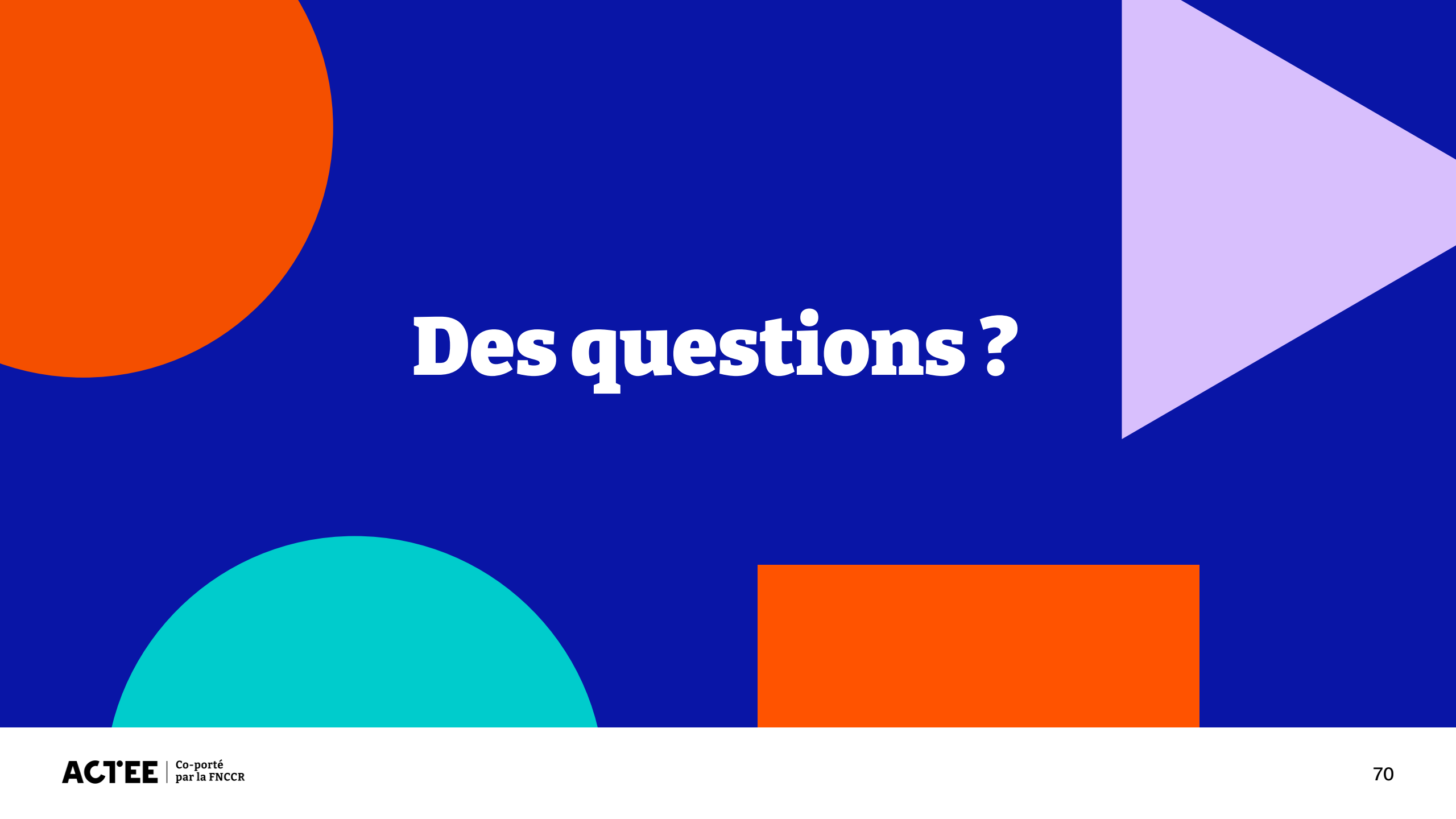
- 2 leviers essentiels pour une décarbonation efficace
  - 🤝 Une politique publique ambitieuse
  - 📐 Une expertise technique de haut niveau

## Des questions ?



Contact Sigeif :

Mail : [eco.reno@sigeif.fr](mailto:eco.reno@sigeif.fr)



# Des questions ?

# Ouverture

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

# Prochaines étapes



## 1 : Cycle de webinaires sur l'exploitation-maintenance

- Retours d'expérience concrets de différents cas de figure pour vous appuyer
- Interventions d'experts pour comprendre les tenants et aboutissants du sujet



## 2 : Une Boîte à outils

- Outils opérationnels et de décryptage
- Arbre de décision
- ...



Session **3** : l'internalisation de l'exploitation-maintenance (courant octobre, date à confirmer)

Suivez-nous  
sur LinkedIn



[www.programme-cee-actee.fr](http://www.programme-cee-actee.fr)

[contact@programme-cee-actee.fr](mailto:contact@programme-cee-actee.fr)

**Pour toute question :**  
**[a.bell@fnccr.asso.fr](mailto:a.bell@fnccr.asso.fr)**

**ACT'EE**

Action des Collectivités  
Territoriales pour  
l'Efficacité Énergétique



Programme  
financé  
par



Programme  
co-porté  
par

