

Présentation de la SPL Efficacité énergétique

Synthèse des études préalables et des groupes de travail
DCESE/Service Energie

La Région Rhône-Alpes développe des politiques environnementales et énergétiques volontaristes et ambitieuses s'articulant autour du triptyque sobriété/efficacité/énergies renouvelables.

Le secteur du bâtiment représente 40% de la consommation régionale d'énergie primaire et provoque plus de 28% des émissions de gaz à effet de serre du territoire. Ces impacts ne pouvant être réduits par les seules mesures pour les constructions neuves, la rénovation thermique des bâtiments constitue l'un des chantiers prioritaires.

Aussi la Région a décidé, en partenariat avec d'autres collectivités, de constituer une société dédiée à la réalisation de projets de rénovation énergétiques performants. Cette société, qui prendra la forme juridique d'une Société Publique Locale (SPL) constituera l'un des outils d'intervention du futur Opérateur de Services Energétiques Régional (OSER).

L'objectif de la SPL d'efficacité énergétique sera d'impulser une dynamique nouvelle en matière de rénovation thermique, domaine où l'on constate aujourd'hui unanimement une faiblesse des investissements. En intervenant sur le champ du patrimoine public sur lequel les collectivités ont un devoir d'exemplarité, elle générera de forts effets d'entraînement.

Les incidences de ces interventions seront également d'ordre économique car ces investissements favoriseront le développement des filières innovantes et d'emplois locaux. Les économies d'énergies qui en découleront offriront de nouvelles marges de manoeuvres financières aux collectivités.

Cette note se concentre sur les aspects les plus innovants de cette société, à savoir sa prestation en tiers investissement. Elle a pour objet de présenter cette future société et de synthétiser les résultats des travaux préparatoires menés sur ce dossier. Elle vise à permettre à une collectivité locale d'apprécier l'intérêt de recourir à cette SPL pour réaliser une opération de rénovation énergétique ambitieuse et afficher son exemplarité.

1. L'objet de la société

La future SPL d'efficacité énergétique poursuivra trois objectifs stratégiques :

- Initier une dynamique de réhabilitation thermique sur le patrimoine public en créant un outil spécifique afin de lancer les premières opérations exemplaires générant de forts effets d'entraînement.
- Apporter une offre de service (technique et financière) aux collectivités locales ; qui expriment un besoin d'accompagnement pour « passer à l'acte » et leur permettent d'engager les projets correspondant aux objectifs ambitieux dont elles se dotent.
- Mutualiser les compétences et les moyens, capitaliser les expériences. La technicité des opérations de rénovation énergétique, l'absence de recul sur les premiers projets, les changements de pratiques qu'ils engendrent nécessitent de se doter de compétences pointues et diverses auxquelles une collectivité locale isolée peut difficilement avoir accès.

Cette société interviendra naturellement sur les projets de rénovations de bâtiments publics les plus ambitieux d'un point de vue énergétique. Ces bâtiments publics devront atteindre à minima un niveau de performance BBC rénovation soit approximativement 80 KW/m²/an.

Les opérations impliquant la SPL devront également respecter les trois principes suivants :

- Etre prioritairement centrées sur la maîtrise de l'énergie et à la maîtrise des charges.
- Intégrer globalement des qualités environnementales et notamment la santé des usagers et les confort.
- Etre évaluées, dans un objectif adaptation et d'amélioration de ces interventions et de valorisation des retours d'expériences.

2. Le détail de l'offre de services

La SPL proposera à ses actionnaires des missions d'expertise et d'assistance à maîtrise d'ouvrage et des interventions en tiers investissement.

2.1 Les missions d'expertise et d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

En terme d'AMO et d'expertise, La SPL se positionnera sur trois champs d'intervention :

- La conception d'une stratégie globale d'efficacité énergétique sur le patrimoine d'une collectivité et son suivi.
- L'assistance à la construction d'outils de territoires de rénovation énergétique, afin à terme de démultiplier l'impact de l'interventions de la SPL.
- L'accompagnement au montage et au suivi de projets de rénovations énergétiques.

Ce dernier champ représentera l'essentiel de ses interventions sur cette offre. Dans ce cadre, la SPL interviendra notamment en amont des projets de tiers investissement de manière à en déterminer les caractéristiques concrètes (montant d'investissement, niveau d'économie pouvant être atteint, calendrier de réalisation etc.) en réalisant des missions prenant la forme d'études de faisabilité tout d'abord, puis d'évaluations préalables le cas échéant (cf. point 2.1).

Pour ce faire, elle pourra s'appuyer sur les éventuelles études et diagnostics menés par la Collectivité avant que la SPL ne fusse saisie et recourir à l'intervention de syndicats d'énergies actionnaires ou partenaires.

2.2 Les interventions en tiers investissement

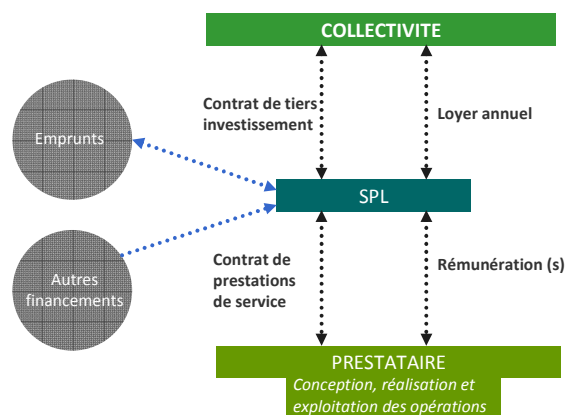
Le mécanisme

La réalisation d'un projet en tiers investissement consiste à faire appel à un tiers (ici, la SPL) qui, à la place du client (ici, la Collectivité) - préfinance (c'est-à-dire prend à sa charge) les études, les travaux et la gestion du service concerné. Durant le temps d'exploitation de l'ouvrage rénové par la SPL, celle-ci percevra, en contrepartie des charges qu'elle supporte, des loyers payés par la Collectivité cliente.

Les caractéristiques principales

- Ce montage permet une valorisation des économies d'énergies générées par les travaux. En effet, les sommes que ne dépenseront plus les collectivités pour leur facture énergétique sont valorisées comme une source de revenus dans le plan de financement et permettent de couvrir une partie du loyer que la collectivité verse à la SPL.
- Ce schéma d'actions fait partie d'une approche en coût global. L'approche en coût global permet de prendre en compte les coûts d'un projet de construction au-delà du simple investissement, en s'intéressant à son exploitation (charges liées aux consommations énergétiques, à la consommation d'eau), à la maintenance et au remplacement des équipements ou des matériaux du bâtiment.
- Il concerne les trois phases caractérisant une opération de rénovation énergétique (Conception, réalisation, exploitation), dont la bonne articulation conditionne l'efficacité des investissements.
- Il s'accompagne d'engagements en qualité, notamment sur les performances énergétiques attendues du bâtiment rénové (par exemple un taux de réduction des consommations et d'émission de gaz à effet de serre. Différents engagement sur performance énergétique peuvent être envisagés, lesquels impacteront le coût de l'opération.

Figure 1 : Schéma simplifié d'une opération en tiers investissement



Trois offres de tiers investissement seront proposées par la SPL

Afin de répondre aux attentes des Collectivités, distinctes selon leurs capacités d'interventions financières et techniques, l'offre de tiers investissement de la SPL prendra trois formes

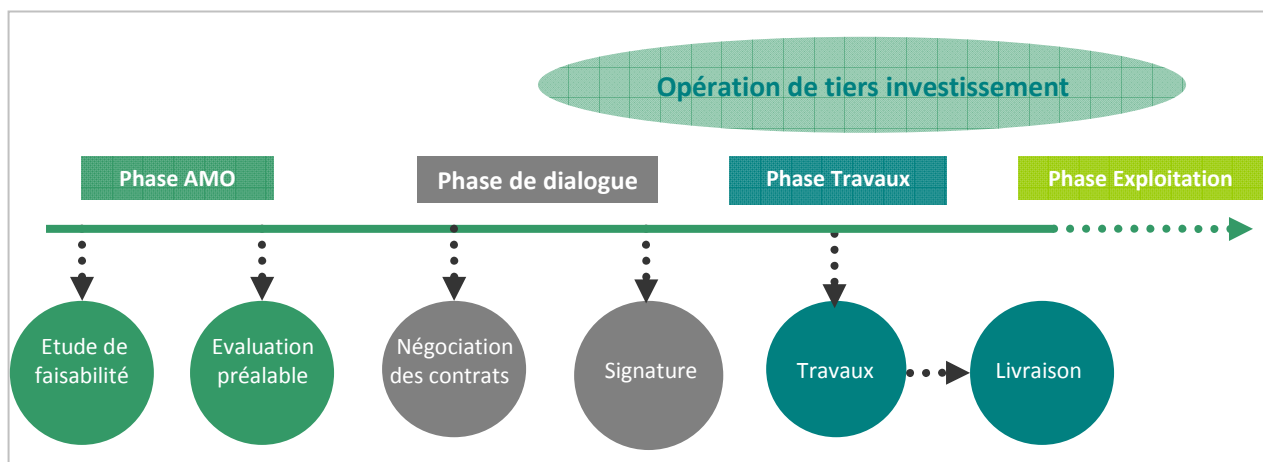
Selon leur souhait de confier à la SPL l'ensemble des phases d'une opération de rénovation énergétique et leurs attentes en matière de garanties de résultats et de performances, les Collectivités locales pourront souscrire une offre de tiers investissements de « conception/réalisation », de « tiers investissement global », ou enfin de « tiers investissement fractionné » (cf. tableau ci-dessous).

Offres de la SPL	Offre n°1 Tiers investissement de « conception/réalisation »		Offre n° 2 Tiers investissement « global »		Offre n° 3 Tiers investissement « fractionné »	
	SPL	Collectivité	SPL	Collectivité	SPL	Collectivité
Prestations						
Phase de Conception	X		X		X	
Phase de Construction	X		X		X	
Phase d'exploitation (hors fourniture énergie)		X	X		X	
Obligation de résultat de performance énergétique	Coût de travaux et délais		Coûts de travaux, délais et performance énergétique		1) Coût de travaux et délais (phase de conception) 2) Performance énergétique (phase d'exploitation)	

3. Le processus d'intervention de la SPL en tiers investissement

Une opération type de tiers investissement se déroulera selon la chronologie opérationnelle présentée ci-après :

Figure 2 : Chronologie d'un projet de rénovation énergétique confié à la SPL



3.1 Phase d'AMO : définition des besoins de la Collectivité

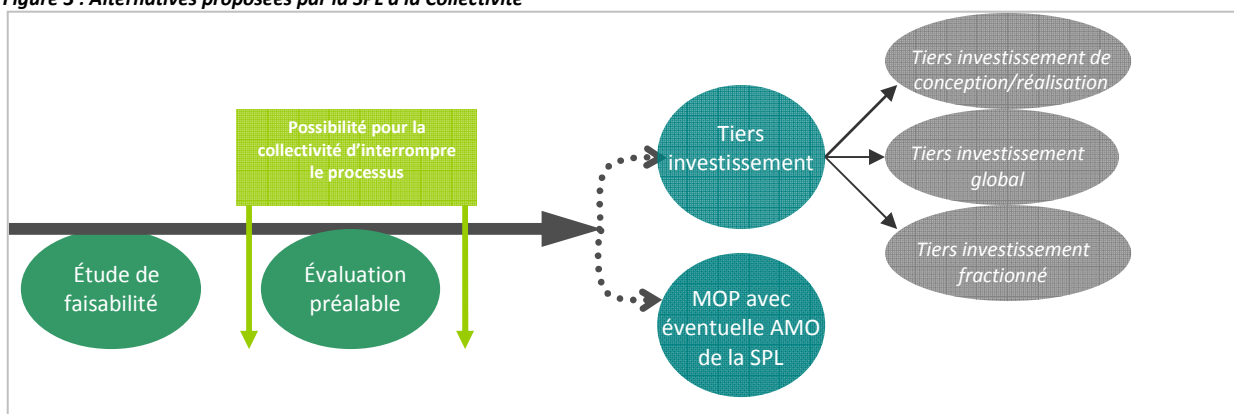
Cette phase a pour but de mieux définir les besoins de la Collectivité. La SPL conduira donc, en tant qu'Assistance à maîtrise d'ouvrage de la collectivité, les études préalables nécessaires pour établir ce que la collectivité peut attendre de la rénovation énergétique des bâtiments visés et un premier devis de travaux. Ces études seront donc commandées et financées par la collectivité.

Ceci nécessitera la réalisation de deux types d'études :

- L'étude de faisabilité : cette étude sommaire permettra de dimensionner et de déterminer l'équilibre économique intrinsèque du projet sur la base de données telles que les coûts de travaux, les coûts de financement, les économies d'énergie attendue. Elle pourra s'appuyer sur des diagnostics énergétiques réalisés par d'autres partenaires (collectivité, syndicat d'énergie, SEM, ...)
- L'évaluation préalable : une fois le principe de la faisabilité de l'opération validé par la Collectivité, la SPL s'engagera dans la procédure d'évaluation préalable (utilisée dans les montages de type Bail Emphytéotique Administratif ou Contrat de Partenariat) qui consiste en une comparaison de différents montages contractuels et financiers, afin de déterminer le plus avantageux. Cette procédure permettra notamment à la Collectivité cliente de connaître en détail son projet aux niveaux économiques, financiers, comptables et fiscaux.

Au vu des résultats de ces études, la Collectivité sera libre de choisir entre différentes alternatives décrites dans le schéma ci-dessous, soit choisir le tiers investissement avec la SPL soit réaliser les travaux en maîtrise d'ouvrage publique « classique » (MOP).

Figure 3 : Alternatives proposées par la SPL à la Collectivité



3.2 Phase d'exécution de la mission de tiers investissement

Si l'intérêt de l'opération de tiers investissement est confirmé, la SPL entre dans l'exécution de la mission de tiers investissement, laquelle est décomposée en 3 phases successives : la préparation et la signature du contrat, les travaux, et l'exploitation des ouvrages.

3.2.1 La préparation et la signature du contrat de tiers investissement

Après la décision par la Collectivité de poursuivre l'opération de tiers investissement, des études techniques et financières plus pointues seront réalisées par la SPL. Elles permettront à la collectivité et à la SPL de définir le cahier des charges du projet, lequel sera ensuite négocié et signé.

Ce cahier des charges de l'opération, précisera les attentes de la collectivité et comprendra :

- La durée de la collaboration entre la SPL et la Collectivité.
- La nature et le montant des travaux effectués.
- Les objectifs à respecter en termes d'économies énergétiques sur la durée du contrat.
- Le plan de financement prévisionnel de ces travaux (partage entre capital, emprunts, subventions et autres fonds).
- Une fourchette de loyers que la collectivité pourra verser à la SPL.
- Les clauses de révision des montants de loyer.
- Les responsabilités de chaque acteur.

Sur la base de ce cahier des charges, la SPL, en respectant les obligations de passation des marchés découlant des ordonnances du 6 juin 2005 auxquelles elle est soumise, lancera des consultations pour,

- démarcher les différents organismes financeurs pouvant apporter des fonds au projet en termes d'emprunt et de subvention ;
- négocier le ou les sous-contrat(s) avec la ou les entreprise(s) qui réaliseront les missions de travaux et d'exploitation des ouvrages concernés.

Une fois ces consultations terminées, la SPL présentera une offre globale et détaillée à la Collectivité, laquelle pourra, sur la base des engagements fermes que proposera la SPL :

- la refuser et interrompre l'opération, elle devra alors verser à la SPL des indemnités couvrant les travaux de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre déjà effectués ;
- l'accepter, elle signera alors son contrat de tiers investissements (cf. présentation du contrat page 5), ce qui permettra le lancement de la phase travaux.

3.2.2 La réalisation des travaux

Durant la phase de travaux, la SPL se charge de coordonner les opérations et de porter le financement. Elle intervient en tant que maître d'ouvrage, et recourt au(x) sous contractant(s) qu'elle aura engagé(s) pour réaliser les travaux, en veillant à que les engagements conclus avec la Collectivité cliente soient respectés

3.2.3 L'exploitation

Elle n'est prise en charge par la SPL que dans le cadre d'une intervention en tiers investissement global ou fractionné.

Cette phase d'exploitation des ouvrages débute à leur livraison. La SPL peut se voir confier la maintenance et l'entretien courant des bâtiments rénovés. Pour cela, elle s'appuie sur un ou des sous-contractant(s) en veillant aux respects des engagements et assure le lien avec le maître d'ouvrage.

4. Le montage juridique d'une opération

La forme du contrat conclu entre la SPL et la Collectivité qui est favorisée à ce stade de la réflexion est le contrat de « Bail Emphytéotique Administratif (BEA) de valorisation ».

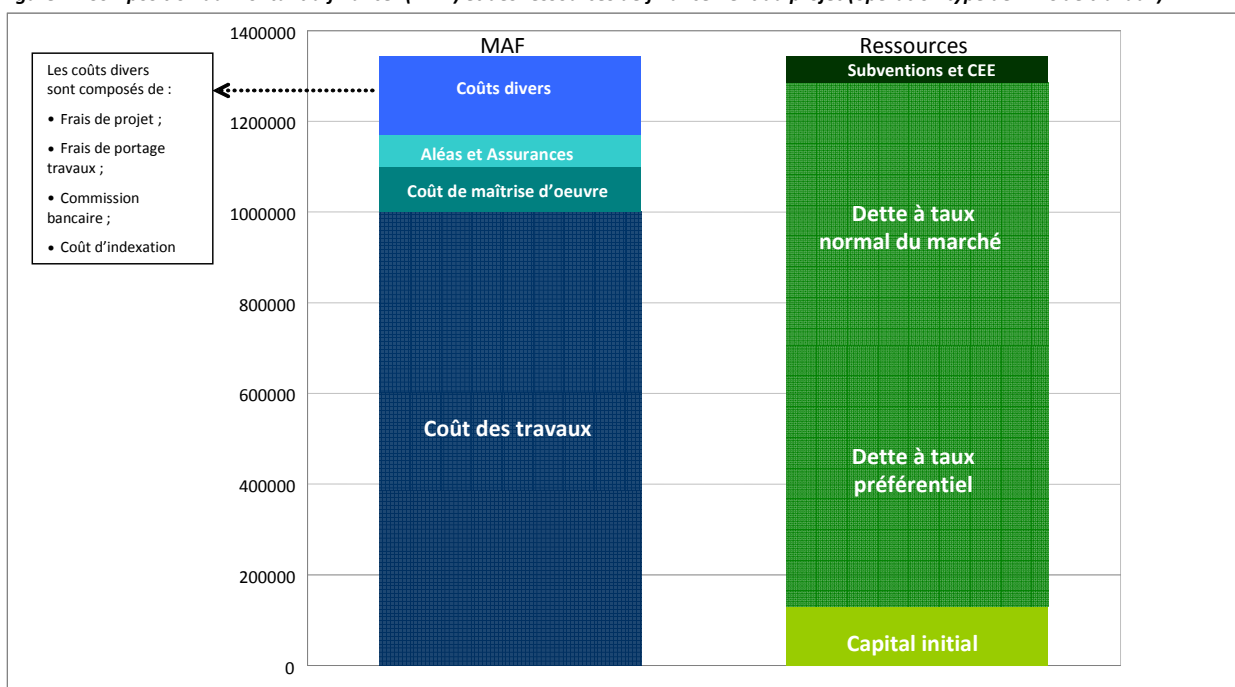
Il permet d'englober dans un même contrat les trois phases (conception, réalisation, exploitation) d'une opération de rénovation, de différer et lisser le paiement des travaux et d'optimiser fiscalement, sous certaines conditions, le montage.

Les principales clauses du contrat de tiers investissements en BEA Valorisation qui sera signé avec la SPL seront les suivantes :

- Durée contractuelle, (durée minimum légale de 18 ans).
- Définition et fixation des garanties de performance énergétique.
- Identité des prestataires de la SPL pour la réalisation des travaux et l'exploitation éventuelle des ouvrages.
- Engagements envers les petites et moyennes entreprises et artisans
- Travaux réalisés :
 - Définition des terrains et installations existantes
 - Objet des Travaux
 - Organisation et contrôle des Travaux
 - Durée des Travaux
 - Causes Légitimes de retard
 - Mise à Disposition des Ouvrages (procédure de mise à disposition et prévision des règlements de désaccord)
- Conséquences du non-respect de la Date Contractuelle de Mise à Disposition
 - Propriété des Ouvrages
- Exploitation : définition des prestations fournies par la SPL : entretien et maintenance, compte de GER etc
- Clauses financières :
 - Contrats de financement
 - Gestion du modèle financier
 - Date de fixation des taux de financement
 - Rémunération de la SPL
 - Mise en paiement des loyers, Actualisation et Indexation des loyers, Modalités de facturation et de paiement des loyers
 - Garanties bancaires
 - Modalités de refinancement éventuel
 - Modifications en cours de Contrat : Prise en charge financière des Modifications
 - Fiscalité : TVA, Impôts et taxes liés aux Ouvrages rénovés
 - Assurances (construction/exploitation)
- Contrôle et sanctions :
 - Compte-rendu annuel
 - Modalités de contrôle : exploitation maintenance, respect ou non-respect de la garantie de performance énergétique...
 - Sanctions, bonus/malus
- Fin du contrat :
 - Résiliation anticipée (pour faute du Titulaire, pour motif d'intérêt général, pour force majeure)
 - Sort des Ouvrages en fin de Contrat
- Prévention des litiges et clauses diverses.

5. Le montage économique d'une opération

Figure 4 : Composition du montant à financer (MAF) et des ressources de financement du projet (opération type de 1M€ de travaux)



5.1 Les charges de l'opération

5.1.1 Les dépenses de travaux : Le Montant A Financer

Le coût premier de l'opération consiste dans le **coût de l'investissement à réaliser**. Le montant de l'investissement, à savoir le montant à financer (ou MAF) est composé de plusieurs ensembles de coûts, présentés dans le graphique ci-dessus.

Dans le cas présenté ci-dessus, le MAF est de 1,343 M€, pour un coût travaux de 1 M€. Il est donc bien supérieur aux seuls coûts des travaux.

5.1.2 Les autres charges

- Les dotations aux amortissements des immobilisations : ces charges comptables correspondent à l'amortissement économique des immobilisations renouvelées ou changées lors des travaux (bâti comme équipement). La somme de ces dotations égale le MAF (hors autofinancement et subventions).
- Les charges financières : elles correspondent au coût de l'emprunt ou des emprunts effectué(s) par la SPL pour financer l'opération.
- Les charges de fonctionnement : nécessaires au fonctionnement de la SPL, elles concernent les charges de personnel, les frais généraux (frais de bureautique, frais de commissaire aux comptes, frais d'assurance etc), les frais de structure (loyer des locaux etc).
- Les charges de gros entretien renouvellement et d'entretien courant, au cas où la Collectivité confie cette phase de l'opération à la SPL (tiers investissement « Global » ou « Fractionné »).

5.2 Le financement de l'opération

5.2.1 Les capitaux propres

La condition de la réalisation de l'opération en tiers investissement est la présence d'un capital, sans lequel les organismes financiers pourraient refuser tout prêt. En effet, l'apport en fonds propres à l'opération permet de diminuer le risque supporté par le prêteur.

Ces capitaux nécessaires pour l'opération pourront être apportés soit spécialement par la collectivité « cliente » (avec la possibilité de les récupérer à la fin de l'opération) soit être pris sur les fonds propres existants de la société.

Le taux de capitalisation de ce type d'opération dépend des risques encourus. Plus le risque est élevé, plus l'exigence de capitalisation est forte. Dans le cas présent ce dernier serait relativement modeste et s'élèverait en moyenne à 10% du montant à financer, à condition de recourir à des garanties d'emprunts publiques.

5.2.2 Les emprunts

Le niveau des sommes empruntées ainsi que le taux d'emprunt accordés par les organismes prêteurs dépendront :

- Du taux de capitalisation comme indiqué ci-dessus.
- De la présence d'autres fonds comme des subventions, de leur montant et du calendrier de versement de ces fonds.
- Des mécanismes de garantie utilisés dans le montage.

Il existe divers mécanismes de garantie d'emprunt pouvant être accordés par des collectivités supra communales (EPCI, Département, Région) ou par la collectivité elle même.

Le plus utilisé dans les montages de tiers investissement public est la cession de créance dite «Dailly ». En l'espèce, la cession de créance Dailly notifiée et acceptée par la personne publique conduirait la Collectivité à assurer le paiement de la créance de la SPL directement aux organismes prêteurs si celle-ci était dans l'incapacité de faire face à ses obligations. Diminuant fortement le risque pris par le prêteur, elle assurera à la SPL un financement très compétitif.

La SPL pourrait également accéder à des prêts à taux préférentiels s'appuyant sur des financements européens ou des ressources du livret A et des livrets développement durable.

Des négociations sont avancées avec la Deutsche Bank, gestionnaire du Fonds Européen Efficacité Energétique (F EEE), pour accéder à ce type de prêts et bénéficier de subventions en ingénierie.

Une enveloppe de 25 Millions d'Euros de prêt à taux préférentiels, accompagnée de subventions sur l'ingénierie des opérations (plafonnées à 1.25 millions €) pourrait permettre à la SPL de financer ses premières opérations.

Soulignons que les prêteurs aujourd'hui apprécient particulièrement les opérations montées en financement de projet, lesquelles circonscrivent les risques à une opération clairement identifiée et apparaissent ainsi moins risquées qu'un emprunt alloué globalement à une collectivité.

5.2.3 Les autres financements

D'autres types de fonds pourraient être envisagés :

- L'autofinancement : il consiste pour la Collectivité à faire un apport direct au projet, ce qui lui permettra de réduire la durée d'amortissement ou le montant des loyers.
- Les subventions et autres aides (liste non exhaustive) : subventions aux projets d'énergie (Fonds chaleur de l'Agence de l'Environnement et de Maîtrise de l'Energie (ADEME), Financement projet démonstrateurs (PREBAT), Fonds Européen de Développement Régional (FEDER), subvention d'ingénierie du Fonds Européen pour la promotion de l'Efficacité Energétique (FEEE), Certificats d'Economie d'Energie (CEE) qui sont bonifiés si l'opération est réalisée en tiers investissement, subventions publiques non spécifiques...

5.3 Le paiement : le versement d'un loyer à la SPL

Durant toute la durée du contrat, la Collectivité cliente pour rémunérer l'intervention de la SPL versera un loyer annuel à la SPL, lequel prendra en charges les dépenses de travaux (MAF), les charges financières, les charges de fonctionnements et éventuellement les charges d'entretien et renouvellement et d'entretien courant.

Un système de paiement par loyer à la SPL a pour conséquence des sorties de trésorerie régulières dans le budget de la Collectivité.

Les avantages de ce système sont les suivants :

- Un décalage de la dépense à la date de mise en service (ou de réception) des travaux.
- Le lissage de la dépense.
- La prévision sur le long terme des dépenses annuelles.
- La sécurisation des montants engagés.

La détermination du montant du loyer dépend des montants des différentes charges décrites ci-dessus mais également de la durée du contrat. Plus le contrat sera limité dans le temps, plus le loyer à verser pour les annuités d'emprunt sera élevé. Il s'agit donc d'établir le contrat liant la SPL et la Collectivité sur une durée optimale, définie à l'aide de simulations économiques et financières tenant compte de la situation économique de la Collectivité et des exigences du projet.

5.4 La fiscalité du projet

Elle s'étudie projet par projet. Retenons que dans l'hypothèse où l'investissement est effectué sur des bâtiments dont l'activité s'inscrit dans le champ de la TVA (piscines, salles de spectacles, théâtres, crématoriums, abattoirs...), celle-ci est récupérée par voie fiscale normale.

Dans l'hypothèse contraire (hors champs de la TVA) et si l'investissement effectué est éligible au FCTVA, la TVA n'est récupérable (sous certaines conditions) que sur la partie du loyer correspondant aux amortissements des travaux.

5.5 Les incidences sur les marges de manœuvres financières de la Collectivité

Un projet mené par la SPL en tiers investissement ne permet pas réellement de déconsolider la dette de la collectivité.

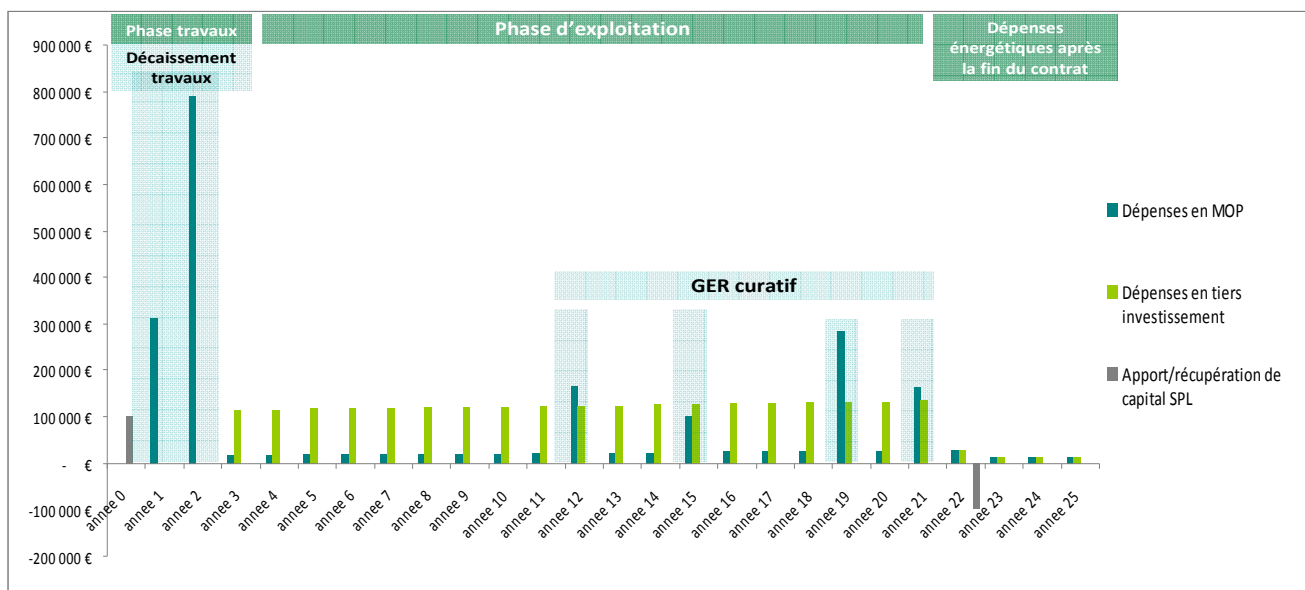
D'un point de vue comptable, compte tenu du caractère novateur de ce type de montage, il n'existe pas de doctrine ou de jurisprudence permettant de déterminer de manière définitive si les investissements et les dettes seront ou non enregistrés dans le compte de la collectivité cliente, néanmoins la prudence nous amène à tirer ce constat pour deux raisons :

- par analogie avec les PPP (obligatoire depuis circulaire du 16/12/10) ;
- au regard des normes européennes, assez restrictives sur ce sujet.

Face à la « non-déconsolidation » de la dette, le projet en tiers investissement comporte deux avantages, il permet un :

- lissage des dépenses tout au long du projet (répartition des dépenses de manière égale tout au long du projet, y compris les dépenses de GER, gros entretien renouvellement, contrairement à la MOP qui connaît des pics de dépenses)
- décalage du premier paiement dans le temps à la date de la mise à disposition des ouvrages.

Figure 5 : Evolution des décaissements Maîtrise d'Ouvrage Publique MOP/tiers investissement sur un projet équivalent



6. Exemples d'opération de tiers investissement

Trois opérations type de tiers investissements susceptibles d'être confiées à la SPL sont présentées dans le tableau ci-après.

Ces trois opérations ont des caractéristiques communes (niveau BBC rénovation après travaux, MAF de 1M€, durée de 20 ans, hypothèses fiscales et financières, intervention globale, évolution des prix de l'énergie selon le rythme moyen constaté ces cinq dernières années ou à un rythme accéléré) et s'appuient sur des ratios moyens tirés de l'extrapolation des résultats des simulations de cas réels menées au cours de l'étude de dimensionnement économique de la SPL.

Elles se distinguent fortement selon leur performance économique (forte, moyenne et faible) qui est défini ici par la capacité des économies d'énergies générées par les travaux à couvrir les dépenses de l'opération.

Figure 6 : Présentation de trois opérations de tiers investissement de niveau BBC rénovation

		Performance économique forte			Performance économique moyenne			Performance économique faible		
Travaux d'efficacité énergétique	Type de bâtiment	mairie ou autre			mairie ou autre			mairie ou autre		
	Surface	6 667 m ²			3 333 m ²			1 667 m ²		
	Montant / m ²	150 €/m ²			300 €/m ²			600 €/m ²		
	Montant HT	1 000 k€			1 000 k€			1 000 k€		
	Montant à financer (MAF)	1 343 k€			1 343 k€			1 343 k€		
Financement	CEE	12 k€			4 k€			1 k€		
	Subventions du FEEE	45 k€			45 k€			45 k€		
	Capital (10% MAF après subventions)	129 k€			129 k€			130 k€		
	Emprunt	1 157 k€			1 165 k€			1 167 k€		
Performance énergétique	Economie attendue / an	-400 000 Kwh			-133 333 Kwh			-33 333 Kwh		
	Economie attendue / an/m ²	-60 Kwh			-40 Kwh			-20 Kwh		
	% d'économies sur consommation / m ² /an	-43%			-33%			-20%		
Performance économique	Coût global (dépenses énergétiques + entretien/maintenance) Evolution tendancielle du prix de l'énergie de 6%	Sans travaux	Avec travaux (loyer SPL)	Economie/dépense annuelle réalisée	Sans travaux	Avec travaux (loyer SPL)	Economie/dépense annuelle réalisée	Sans travaux	Avec travaux (loyer SPL)	Economie/dépense annuelle réalisée
	Année 1 du contrat	151 k€	174 k€	23 k€	63 k€	128 k€	65 k€	20 k€	103 k€	83 k€
	Année 10 du contrat	217 k€	242 k€	26 k€	98 k€	182 k€	84 k€	30 k€	141 k€	112 k€
	Année 20 du contrat	328 k€	308 k€	-20 k€	163 k€	227 k€	64 k€	46 k€	156 k€	110 k€
	Financement des annuités d'emprunt par les économies d'énergie	94,24%			35,60%			6,51%		
	Coût global si évolution accélérée du prix de l'énergie de 10%	Sans travaux	Avec travaux (loyer SPL)	Economie/dépense annuelle réalisée	Sans travaux	Avec travaux (loyer SPL)	Economie/dépense annuelle réalisée	Sans travaux	Avec travaux (loyer SPL)	Economie/dépense annuelle réalisée
	Année 1 du contrat	155 k€	176 k€	22 k€	67 k€	131 k€	64 k€	21 k€	104 k€	83 k€
	Année 10 du contrat	254 k€	264 k€	9 k€	135 k€	206 k€	72 k€	37 k€	147 k€	110 k€
	Année 20 du contrat	487 k€	399 k€	-88 k€	316 k€	329 k€	13 k€	78 k€	181 k€	104 k€
	Financement des annuités d'emprunt par les économies d'énergie	119,53%			54,11%			8,86%		

La lecture du tableau permet d'identifier précisément les caractéristiques, les flux financiers et les résultats d'une opération en tiers investissement.

L'analyse comparative de ces exemples révèle par ailleurs les trois facteurs qui impactent la performance économique d'une telle opération et souligne l'impossibilité de tirer des conclusions générale sur cet indicateur.

Ces trois facteurs sont :

- Le coût des travaux à réaliser pour atteindre un niveau BBC rénovation.
- L'assiette des dépenses énergétiques sur le total des travaux (autrement dit, la présence plus ou moins importante de travaux « annexes »).
- Les économies d'énergie générées, lesquelles sont fortement liées à la situation initiale du bâtiment.

La combinaison de ces trois facteurs peut entraîner une plus ou moins forte performance économique : plus le coût travaux sera faible en même temps qu'il entraîne de fortes économies d'énergie sur une assiette de dépenses énergétiques large, plus la performance économique sera forte.

Leur influence peut être limitée ou amplifiée par trois paramètres, le taux des emprunts, la durée d'amortissement du projet et le taux d'inflation des énergies.

Il ressort cependant des simulations que le dernier paramètre (prix de l'énergie) est celui qui va jouer significativement sur la performance économique de l'opération (pour un point d'inflation, la performance économique augmente de 5 points dans le cas le plus efficace, 4 points dans le cas moyen et 0,5 points dans le cas le moins efficace).

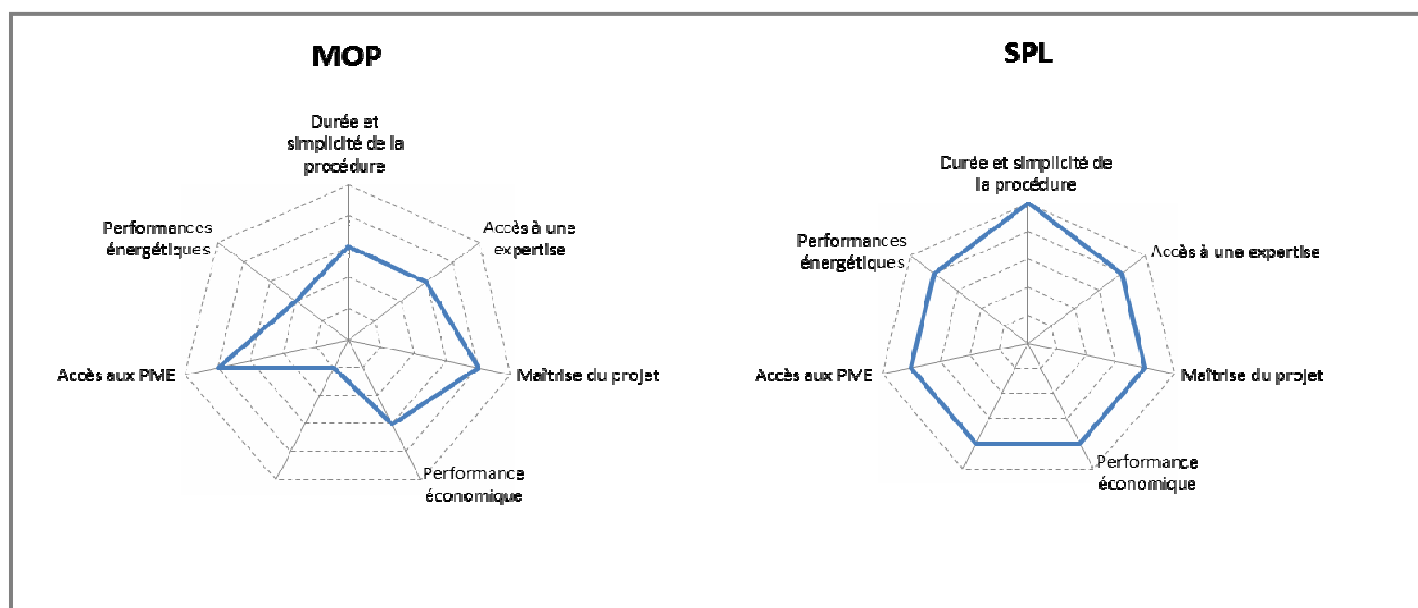
7. Avantages et inconvénients : comparaison avec un montage « classique » en MOP

Les opérations de rénovation énergétique menées par la SPL présentent les plus values associées à toute rénovation énergétique :

- Des avancées en termes de responsabilité et de protection environnementale dans le cadre des accords énergétiques européens.
- Une revalorisation du patrimoine des collectivités.
- Des économies de deniers publics en termes de dépenses énergétiques.
- La création d'activité économique sur le territoire des collectivités participantes.

En sus de ces avantages généraux, le recours à la SPL présente d'autres points avantageux pour une collectivité, auxquels sont cependant liés certains inconvénients. Pour les apprécier le tableau et le graphique ci après présentent une comparaison qualitative d'un montage classique en Maîtrise d'ouvrage publique (MOP) et d'un montage via la SPL.

Figure 7 : Comparaison qualitative montages MOP / SPL- Synthèse graphique



Evaluation de * à *****

Figure 8 : Comparaison qualitative détaillée montages MOP / SPL

Macro-critères	MOP	SPL en tiers investissement
Durée et simplicité de la procédure	★★★ <i>Delais de passation MOP.</i> <i>Contraintes liées à l'obligation d'allotir qui génère une complexité pour mettre en œuvre un contrat performantiel global.</i>	★★★★★ La SPL est saisie directement sans publicité ni mise en concurrence (lien "house"). Les procédures de passation de marché sont accélérées lorsqu'elles sont confiées à une société dédiée. La SPL propose une intervention globale sur les projets (en amont au stade AMO et en aval) dans le cadre de solutions "clé en main" adaptables : besoin des collectivités (plusieurs options d'intervention en tiers investissement). Elle n'est pas tenue à l'obligation d'allotissement (la SPL est soumise aux ordonnances de 2005 et non au code des marchés publics). <i>Etre actionnaire obligatoirement de la SPL</i>
Accès à une expertise	★★★ <i>Complexité de l'opération: nécessité de faire appel à une ou plusieurs expertises extérieures, ou de renforcer ses effectifs.</i>	★★★★★ La SPL propose une expertise globale (organisationnelle, juridique, financière et techniques). Elle est spécialisée sur une cible (les collectivités locales) et un objet (rénovation énergétiques niveau BBC)
Maîtrise du projet	★★★★ La personne publique conserve la maîtrise du projet.	★★★★★ La collectivité est actionnaire de la SPL, elle exerce sur elle un contrôle équivalent à celui exercé sur ses propres services (notion de contrôle analogue). Les actionnaires de la SPL sont exclusivement des collectivités, la gouvernance de la société est 100% publique. <i>Etre actionnaire obligatoirement de la SPL.</i>
Performance économique	★★★ Financement 100% public aux conditions de la collectivité locale concernée. La collectivité récupère l'ensemble de la TVA via le FCTVA	★★★★★ Optimisation du financement : - Conditions de financement d'une personne publique améliorées grâce au montage en financement de projets. - Capacité à mobiliser des subventions. - Capacité de négociation d'entreprises spécialisées (expérience et efficacité). - Affectation des économies d'énergie au financement des travaux. <i>Dans certains cas récupération partielle de la TVA.</i>
Sécurisation des risques et incidences sur les marges de manœuvres financières	★ <i>Le risque est totalement porté par la collectivité qui finance les surcoûts éventuels ainsi que les dérives de délais ou les performances moins bonnes que prévues</i> <i>Aucun lissage des dépenses dans le temps.</i> <i>Augmentation de l'endettement de la collectivité.</i>	★★★★★ Prévisibilité des coûts et analyse de l'impact du projet en coût global à l'issue des loyers déterminés contractuellement Report des risques sur la SPL (délais, coûts de travaux et d'exploitation performance énergétique...) Lissage des dépenses par le mécanisme de tiers investissement. Versement du premier loyer à la livraison des travaux. <i>Surcoût liés transfert des risques.</i> <i>Déconsolidation de la dette apparente mais non réelle.</i> <i>Apport de fonds propres à réaliser.</i>
Accès aux PME	★★★★★ Marchés accessibles aux PME.	★★★★★ La structure juridique et financière de la SPL, le fait qu'elle porte les financements et la diversité de son offre favorise l'accès aux PME.
Performances énergétiques *	★★ <i>L'allotissement réduit les performances énergétiques d'une opération.</i> <i>Système de pénalités simples.</i>	★★★★★ Améliorée grâce à l'intervention globale de la SPL sur les trois phases de l'opération (conception, réalisation, maintenance). Performance énergétiques pouvant être garanties et s'accompagner de bonus/malus

* Le critère de la performance énergétique ne prend pas en compte les marchés globaux REM (réalisation/entretien/maintenance) et CREM (conception/réalisation/entretien/maintenance) issus du décret du 25 août 2011.

8. Organisation de la future société

8.1 Les actionnaires et la gouvernance de la société

Une Société Publique Locale est une société commerciale anonyme régie par le code de commerce mais à actionnariat strictement public. Les actionnaires d'une SPL doivent être au moins au nombre de deux et ne peuvent être que des collectivités territoriales et leurs groupements (EPCI, Syndicat d'énergie,...). La SPL exerce son activité exclusivement pour et sur le territoire de ses actionnaires.

Une SPL intervient dans le cadre de prestations intégrées (quasi-régie ou « in house »). Le terme de « prestations intégrées » traduit le fait que la Collectivité peut charger la SPL d'une mission sans lancer de procédure de marché public, étant considéré que ces dernières exercent sur la SPL un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

Toute collectivité souhaitant s'engager des stratégies et des opérations de rénovations énergétiques ambitieuses (directement sur son patrimoine ou indirectement en accompagnement une collectivité de son territoire) pourra potentiellement être actionnaire de la SPL et accéder à son offre de services. A ce stade du projet, aucun autre critère d'éligibilité ne sera pris en compte.

A cette fin, ces collectivités « pionnières » devront reconnaître les statuts et le pacte d'actionnaires de la SPL. Ce dernier document précisera le projet stratégique de la société, le fonctionnement des différentes instances et règles de majorité et le rôle du comité d'engagement, instance consultative réunissant partenaires et experts, qui sera chargée d'apprécier les demandes d'entrée au capital et les projets de rénovation.

L'engagement dans la société d'une Collectivité, se concrétisera par l'acquisition de fonds propres.

Il sera demandé :

- Un « capital d'entrée », dimensionné en fonction de sa population (sur la base d'un 1€ par habitant).
- Un « capital de projet » dans certaines conditions (cf. précision paragraphe 5.2.1) au lancement d'une opération de rénovation en tiers investissement.

L'attribution des sièges au conseil d'administration sera proportionnelle au capital détenu par chaque membre. Les collectivités ne détenant pas suffisamment de capital pourront y être représentée après s'être réunies en « assemblée spéciale » ou siéger en tant que « délégué spécial » notamment si elles apportent une garantie sur un prêt de la SPL.

8.2 L'organisation et le fonctionnement

Cette société interviendra sur un marché marqué par une carence de l'offre privée, qui ne propose pas aujourd'hui des solutions de rénovation globale des bâtiments. Elle mutualisera une ingénierie exclusive réunissant des compétences techniques, juridiques et financières.

Elle sera spécialisée sur un objet, la rénovation énergétique des bâtiments publics, et une cible, les collectivités locales.

En phase de démarrage, 2 à 3 personnes pourront composer l'équipe de la SPL :

- Un directeur général, place sous la responsabilité du président du conseil d'administration ;
- Un responsable juridique et financier ;
- Un responsable travaux et exploitation.

A terme (selon montée en charge des volumes de travaux), cette équipe pourra progressivement être complétée de 4 autres personnes :

- Trois 3 ingénieurs travaux et maintenance ;
- Une secrétaire.

Dans l'hypothèse où un fonds d'investissement pour les énergies renouvelables était créé, tout ou partie de cette équipe pourra être mutualisée au sein du groupement d'intérêt économique OSER, chargé également de porter les compétences nécessaires au fonctionnement de ce fonds d'investissement.

Doté de moyens généraux limité (bureau et frais de missions, commissaire aux comptes, charges diverses) son budget annuel s'élèvera autour de 350 K€, auxquels s'ajouteront les frais attachés aux opérations de tiers investissement.

La SPL s'appuiera sur des prestataires pour la réalisation des opérations. Ses modalités d'intervention ont été définies pour permettre aux PME d'accéder aux marchés qu'elle lancera.

8.3 L'activité prévisionnelle et le dimensionnement

Le tableau ci-dessous présente l'activité prévisionnelle de la société sur les 5 premiers exercices (cf. détail en annexe 1).

Figure 9 : Activité prévisionnelle de la SPL.

	Annee 1	Annee 2	Annee 3	Annee 4	Annee 5
Nombre d'opérations par an	5	11	13	13	13
dont Région	2	1	1	1	1
dont autres	3	10	12	12	12
Nombre cumulé d'opérations	5	16	29	42	55
Evolution des m² rénovés	0 m²	38 664 m²	80 550 m²	128 879 m²	177 209 m²
Montant des opérations (MAF)	0k€	12 000k€	13 000k€	15 000k€	15 000k€
dont Région	0k€	10 000k€	5 000k€	5 000k€	5 000k€
dont autres	0k€	2 000k€	8 000k€	10 000k€	10 000k€
Missions d'expertise	250 j	300 j	350 j	350 j	350 j

La Région Rhône-alpes facilitera le démarrage de la société en lui en confiant immédiatement des opérations de rénovation sur ces lycées.

La société sera dimensionnée pour réaliser en régime de croisière (atteint à partir du 4ème exercice 13 opérations de tiers investissements par an, comprises chacune dans une fourchette moyenne entre 500 K€ et 5 000 K€, pour un total de 15 000 k€.

Après un déficit de – 435 K€ la première année puis de -18 k€ la seconde (années exceptionnelles : la SPL commence à créer son carnet de commande mais n'obtient pas encore de rémunération), le résultat net comptable dégagé par la SPL est positif tout au long de son activité.

Le capital de la société nécessaire pour financer son activité pourra être apporté par la Région à son démarrage. Puis progressivement, au fur et à mesure que des opérations de tiers investissements seront confiées à la SPL, la part de part Région dans le capital diminuera au profit des autres collectivités (cf. tableau ci-dessous).

Figure 10 : Apport de capital dans la société : Hypothèse apport maximal de la Région Rhône-Alpes.

	2012			2013			2014			2015...		
	Région	Autres CL	Total	Région	Autres CL	Total	Région	Autres CL	Total	Région	Autres CL	Total
Apport de fonds propres en K€	5 000	200	5 200	-	600	600	-	1 000	1 000	500	1 000	1 500
Répartition du capital en €	5 000	200	5 200	5 000	800	5 800	5 000	1 800	6 800	5 500	2 800	8 300
Répartition du capital en %	96	4	100	86	14	100	74	26	100	66	34	100

8.4 Calendrier de mise en œuvre

La phase de préparation technique du projet s'est achevée au premier trimestre 2012. Grâce à l'intervention de consultants et d'organismes reconnus sur les problématiques énergétiques (Finance Consult, Lefèvre et Pelletier, Rhône Alpes Energie Environnement) et la participation de techniciens territoriaux, un projet validé

techniquement, juridiquement et financièrement et reprenant les attentes exprimés par les collectivités rhonalpines a été élaboré.

Précision : *Les études et résultats des travaux préparatoires (document de référence, présentation, plan d'affaires, mémorandum juridique, projets de statuts, de contrats...) sont disponibles sur le site SPIP du projet : <http://p-z012/SPIP/www/oser/>*

En parallèle, la Région Rhône-Alpes lors de son assemblée plénière du 9 février 2012 a adopté une délibération affirmant sa volonté de constituer l'Opérateur de Services Energétiques Régional et la SPL dans les meilleurs délais.

A partir du second trimestre 2012, les collectivités souhaitant devenir fondatrice de cette société devront officialiser leur participation.

A l'automne 2012, dès que deux collectivités auront délibéré sur leur engagement dans la société et adopté les statuts, celle-ci pourra légalement être constituée, recruter son personnel et engager ses premières interventions.

Annexe 1 : Synthèse des éléments du business plan de la SPL

Le plan d'affaires prévisionnel de la SPL peut être résumé de la façon suivante :

	Annee 1	Annee 2	Annee 3	Annee 4	Annee 5	Annee 10	Annee 25
Nombre d'opérations / an	5	11	13	13	13	13	13
dont Région	2	1	1	1	1	1	1
dont autres	3	10	12	12	12	12	12
Nombre cumulé d'opérations	5	16	29	42	55	120	273
Evolution des m² rénovés	0 m²	38 664 m²	80 550 m²	128 879 m²	177 209 m²	418 858 m²	966 594 m²
Montant des travaux (MAF)	0k€	12 000k€	13 000k€	15 000k€	15 000k€	15 000k€	15 000k€
dont Région	0k€	10 000k€	5 000k€	5 000k€	5 000k€	5 000k€	5 000k€
dont autres	0k€	2 000k€	8 000k€	10 000k€	10 000k€	10 000k€	10 000k€
Missions d'expertise	250 j	300 j	350 j	350 j	350 j	350 j	350 j

Cette activité se traduira par les flux financiers suivants sur le compte de résultat de la société.

	Annee 1	Annee 2	Annee 3	Annee 4	Annee 5	Annee 10	Annee 25
CEP							
Produits HT dont compte de régularisation	350k€	575k€	1 834k€	3 182k€	4 673k€	11 824k€	26 270k€
Compte de régularisation (dotation encours de production ou de services)	350k€	350k€	515k€	682k€	862k€	1 453k€	-271k€
Charges HT hors impôt sur les sociétés dont	785k€	593k€	1 800k€	3 098k€	4 584k€	11 710k€	26 108k€
Gros entretien renouvellement	0k€	0k€	69k€	143k€	229k€	660k€	1 721k€
Entretien courant	0k€	0k€	49k€	103k€	165k€	474k€	1 237k€
Frais de gestion, impôt et taxes	140k€	140k€	142k€	146k€	154k€	221k€	356k€
Salaires, traitements et charges sociales	210k€	210k€	210k€	210k€	210k€	210k€	210k€
Dotations aux amortissements des immo.	0k€	0k€	600k€	1 250k€	2 000k€	5 750k€	15 000k€
Charges financières	0k€	0k€	491k€	1 008k€	1 589k€	4 161k€	7 349k€
Autres charges financières	0k€	8k€	4k€	2k€	1k€	0k€	0k€
Charges d'AMO	235k€	235k€	235k€	235k€	235k€	235k€	235k€
Charges exceptionnelles	200k€	0k€	0k€	0k€	0k€	0k€	0k€
Impôt sur les sociétés	0k€	0k€	11k€	28k€	30k€	38k€	54k€
Résultat Net	-435k€	-18k€	23k€	56k€	59k€	76k€	108k€

A noter

- l'année 1 est une année exceptionnelle : la SPL commence à créer son carnet de commande mais n'obtient pas encore de rémunération. Elle est donc en déficit la première année.

- le résultat net comptable dégagé par la SPL est proche de 0€ tout au long de son activité. En effet, la collectivité participante étant cliente et actionnaire, il ne serait pas fiscalement intéressant de faire payer la collectivité en tant que cliente pour que le bénéfice après impôt profite à la même collectivité en tant qu'actionnaire : entre temps, le résultat dégagé aurait été taxé à 33,33%. Ainsi, la collectivité aurait payé plus que nécessaire.

Annexe 2 : Tableau comparatif type « évaluation économique préalable MOP/SPL »

La comparaison entre Maîtrise d'ouvrage publique / SPL doit nécessairement être réalisée de manière fine pour chaque projet (conditions fiscales, durée du projet, conditions de financement de la collectivité cliente, etc. C'est l'objet de l'évaluation préalable au lancement d'un projet en ayant recours à la SPL).

Par conséquent, le tableau ci-après a seulement valeur d'illustration.

Données pour la durée du contrat (20 ans)	Projet en MOP	Projet en SPL	Commentaires
Economies d'énergies	25%	35%	Engagements sur performance énergétique de la SPL : meilleure gestion de l'ensemble du projet
Montant des économies d'énergie sur 20 ans (inflation de 6% sur les prix d'énergie)	672 k€ HT	823 k€ HT	
Economies d'émission de CO2	32%	50%	
Délai de réalisation des travaux	3 ans	2 ans	

Montant des travaux	1 M€ HT	1 M€ HT	Montant des travaux identiques en théorie mais la SPL sécurise le coût des travaux
Montant des investissements	1,5 M € HT	1,3 M € HT	Y compris frais d'études Surcoût de la MOP lié à l'indexation et aux délais plus longs
Charges d'intérêts	800 k€ HT	707k€ HT	La SPL bénéficie de fonds aidés et de fonds propres rémunérés à 0%
Personnel recruté	167 k€	Sans objet	En maîtrise d'ouvrage : 2 thermiciens et 1 chargé d'opération
Personnel recruté par la SPL	Sans objet	167 k€	
Coût maintenance courante	700 k€ HT	700 k€ HT	
Coût gros entretien renouvellement	600 k€ HT	600 k€ HT	
Coût des énergies	1,4 M€ HT	1,1M€ HT	
COUT TOTAL HT	5,1 M€ HT	4,5 M€ HT	
COUT TOTAL TTC	5,5 M€ TTC	5 M€ TTC	En MOP : TVA sur les charges d'exploitation (7% sur les factures d'énergie, taux normal sur le reste) En SPL : TVA sur les charges d'exploitation et les frais financiers (7% sur les factures d'énergie, taux normal sur le reste)

Contact

Pour toutes précisions sur le projet :

Régis Pouyet - Chargé de mission

06 72 00 72 90 - prouyet@rhonealpes.fr

Direction Climat Environnement Santé et Energie (DCESE)

Région Rhône-Alpes