

PLUS VERT
MOINS CHER

comment faire ?

Imaginons ensemble des solutions
plus sobres, plus locales et plus durables

LA CHRONIQUE
DU PAIEMENT DIFFÉRÉ

Plus vert, moins cher, comment faire ? À l'Opéra Bastille, le rideau se lève sur le MGEP-PD !



Une quarantaine de gestionnaires des collectivités et du tertiaire public se sont réunis à Paris le mardi 15 octobre 2024 au foyer panoramique de l'Opéra Bastille pour le 6^{ème} rendez-vous des événements "Plus vert, moins cher : comment faire?".

Cette matinée était consacrée à la présentation du Marché Global de Performance Énergétique à Paiement Différé (MGPE-PD) et sa capacité à accélérer la décarbonation des bâtiments publics.

Session de décryptage, table ronde et session d'intelligence ont rythmé les échanges tout au long de la session autour de ce dispositif qui permet à la fois de contribuer aux objectifs de décarbonation du bâti mais aussi de bénéficier d'un système de tiers financement, sur la durée, pour ces investissements lourds.



Neutralité carbone en 2050

En introduction de cette matinée d'échanges et de réflexion collective, **Jany ARNAL**, directrice du Territoire Île-De-France, Bâtiments et Industrie, chez ENGIE Solutions rappelle le contexte : « *Nous avons tous un objectif commun pour nos bâtiments : la neutralité carbone en 2050, et c'est un gros challenge. Nous allons vous présenter le MGPE-PD, une solution technique mais aussi un financement, une solution clé-en-main avec une performance garantie. Bref, une réelle opportunité de financer la rénovation énergétique* ».



Un nouvel outil de financement des projets avec paiement différé

À leur tour, **Jean BENSAID**, directeur de FIN INFRA, et **Laure HILZENKOPP**, directrice de Projet au sein du pôle financier de FIN INFRA, une structure rattachée à la direction générale du Trésor qui accompagne gratuitement les personnes publiques dans leurs projets de rénovation énergétique, rappellent que « *Le décret tertiaire comporte des objectifs très ambitieux* ».

Pour les atteindre, les gestionnaires de patrimoine public et privé disposent depuis octobre 2023 d'un nouvel outil. Ce nouvel outil est particulièrement adapté quand les économies d'énergie financent une partie de l'investissement ou des opérations avec des programmes de valorisation, notamment pour les **400 millions de m²** des bâtiments de l'Etat et des collectivités.

Sa principale innovation : le financement se fait au niveau de l'opérateur et non au niveau de l'autorité publique. C'est un contrat avec lequel une personne publique confie à un partenaire privé un marché global comprenant la conception, la réalisation, l'entretien-maintenance d'une opération de rénovation énergétique d'un bâtiment public et lui confie également son financement.

La personne publique paiera un loyer après la livraison de l'opération et pas avant, avec deux points très importants : les objectifs de performance seront mesurables et sanctionnables, et la durée de marché est longue, jusqu'à 20 à 30 ans.

La durée de l'opération, quant à elle, se situe aux alentours de 18 mois, de la sélection des AMOs à la mise au point, en passant par la réalisation des études préalables, la rédaction contractuelle, l'appel d'offres etc.

Calendrier indicatif d'une opération en MGPEPD



En amont, une connaissance précise de son patrimoine

Lors d'une table ronde réunissant les 4 principaux acteurs du MGPE-PD, c'est **Christian CANNET**, vice-président du SN2E (Syndicat National des bureaux d'Etudes en Environnement) et Président de Manergy, pose les bases : « *Avant de commencer toute opération, il faut nécessairement réaliser en amont un audit pour connaître son patrimoine et ses consommations énergétiques* ».

Après livraison, l'AMO (Assistant Maître d'Ouvrage) suit et vérifie que la performance énergétique prévue est bien atteinte. C'est la garantie, le G de MGPE. Sinon, l'opérateur se doit de faire le nécessaire à sa charge pour rectifier cette performance et respecter les objectifs.

Un engagement sur la durée

Valérie BEAUDICHON, directrice Practice Innovation et Performance énergétique chez ENGIE Solutions, rappelle en effet que le MGPE-PD inclut un engagement de résultat sur la durée avec un cadre contractuel, pour toutes sorte de projets, dont des opérations simples.

Pour **Maître Gregory BERKOVICZ**, Docteur en droit public et avocat, on peut remplacer le terme « paiement différé » par « tiers financeur ». Cet acteur dont les intérêts sont alignés avec ceux du bénéficiaire, va s'assurer que cette performance contractuelle est bien assurée.

Également Président du Groupe GB2A, pour Maître BERKOVICZ un autre atout de ce dispositif est la durée des contrats : **seul le paiement différé permet juridiquement de se projeter sur une longue durée, 15 à 20 ans**. C'est justement cette singularité qui permet, selon Christian CANNET, d'augmenter l'ambition des travaux, et de réfléchir différemment pour élargir son champ d'action, tout en donnant du rythme au projet.

Le patrimoine au cœur du dispositif

Tous les intervenants de cette table ronde s'accordent à dire que le projet de performance énergétique est avant tout un projet patrimonial, à l'image de **Christine DELAMARRE**. La Directrice Générale Adjointe de Crédit Agricole Transitions & Energies rappelle que le dispositif de paiement différé permet aussi de massifier une approche patrimoniale d'une collectivité sur plusieurs bâtiments, en ciblant des actions précises, pour faire baisser rapidement les dépenses énergétiques et verdir un territoire.

Fort de ses 39 caisses régionales, le Crédit Agricole s'engage d'ailleurs depuis un an avec ENGIE Solutions pour proposer un financement le plus simple et le plus transparent possible, avec une approche adaptée à chaque type de projet et de toute taille.

Une opportunité pour les élus

Christine DELAMARRE précise que, pour les maires, ce dispositif donne des marges de manœuvre budgétaires, sans consommer les finances de la commune directement. Comme la maîtrise d'ouvrage n'a pas été déléguée, la collectivité conserve l'actif.

Même si Maître BERKOVICZ rappelle que la dette apparait en annexe budgétaire, l' élu peut donc accélérer la rénovation des bâtiments sans fragiliser les capacités financières grâce au paiement différé.

Contrairement aux marchés de partenariat, avec le MGPE-PD, la personne publique reste maître d'ouvrage et responsable du programme.

Cela implique une très bonne connaissance de son patrimoine en amont et un suivi très précis pendant la phase d'exécution du contrat.

Freins et leviers

Une session d'intelligence collective a ensuite permis à tous les participants de réfléchir ensemble aux freins liés au MGPE-PD et d'identifier les leviers à activer pour faciliter la mise en place du dispositif.

Lors de la restitution des 8 tables, les principaux **freins relevés** sont le manque de ressources ou de formation des collectivités, le manque de communication autour du MGPE-PD, le mécanisme contractuel. La rénovation énergétique étant invisible, les élus sont plus incités à engager des travaux qui serviront plus explicitement leur communication.

Côté leviers, un état des lieux de son patrimoine par un AMO permet à la gouvernance de s'engager dans une rénovation énergétique, en profitant de la massification des opérations rendue possible par le MGPE-PD.

Au final, cet outil permet une meilleure valorisation du patrimoine et une amélioration du confort des usagers.

Annexes - Freins et leviers : idées des participants

Freins

- information
- formation (élus)
- comptabilité
 - actif/passif
 - dette
- durée de procédure (niveau d'avis interne)
- problème des groupements de commande
- gestion en sites occupés
- limite à la flexibilité
- prix énergie

Leviers

- formation "mode projet"
- mutualisation
- professionnalisation des équipes (RH) et technicité ⊕ forte
- "story telling": module économique et social
 - ↳ les élus
 - ↳ les publics
- clauses de flexibilité
 - ↳ changement d'usage
 - ↳ cession partiel
 - ↳ market test
- réglementation ⊕ strict (sanctions)

LEVIERS

Subvention aussi + intégral de la co-finance

produit "réactive" + investissement (R&D + go)

FREINS

AMO énergétique dix → analyse globale

personnel "travaux" dans un cadre

caractéristiques individuelles coût Y

20% coût du lauréat index sur E ↑ → (coût/taux)

EP à charge Ind (débts) - coût de financement? - coût de l'énergie? - comment intégrer?

+

-

Etudes préalables

Solutions de financement

Opérateur porte l'engagement

coût de l'énergie

coût de l'investissement

coût de l'énergie

Temps long/décalé

Usages du bâtiment

+

-

Coût des usages

Communication autour du dispositif

MASSIFICATION → IMPACT + VISIBLE

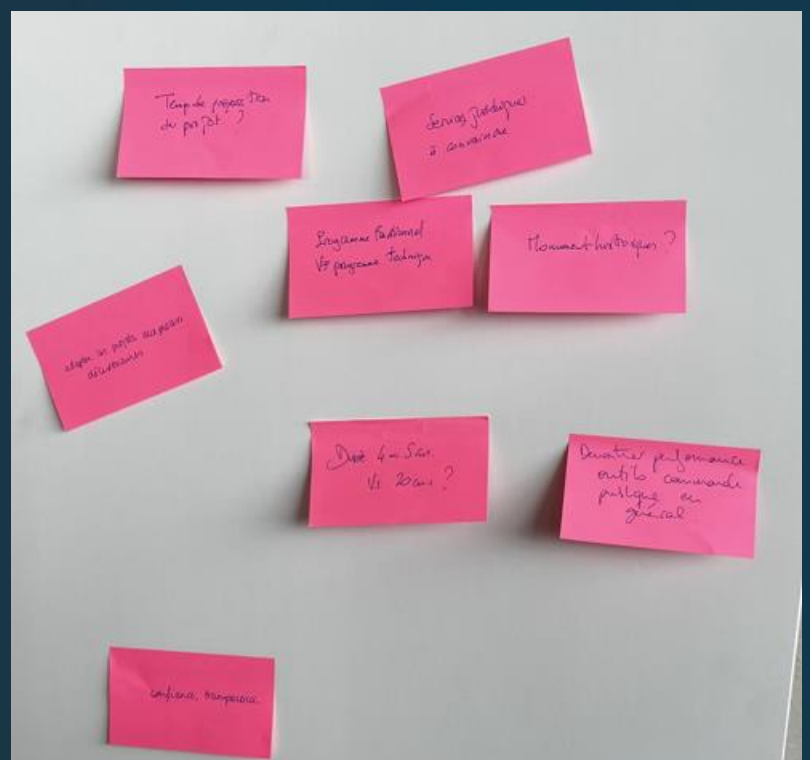
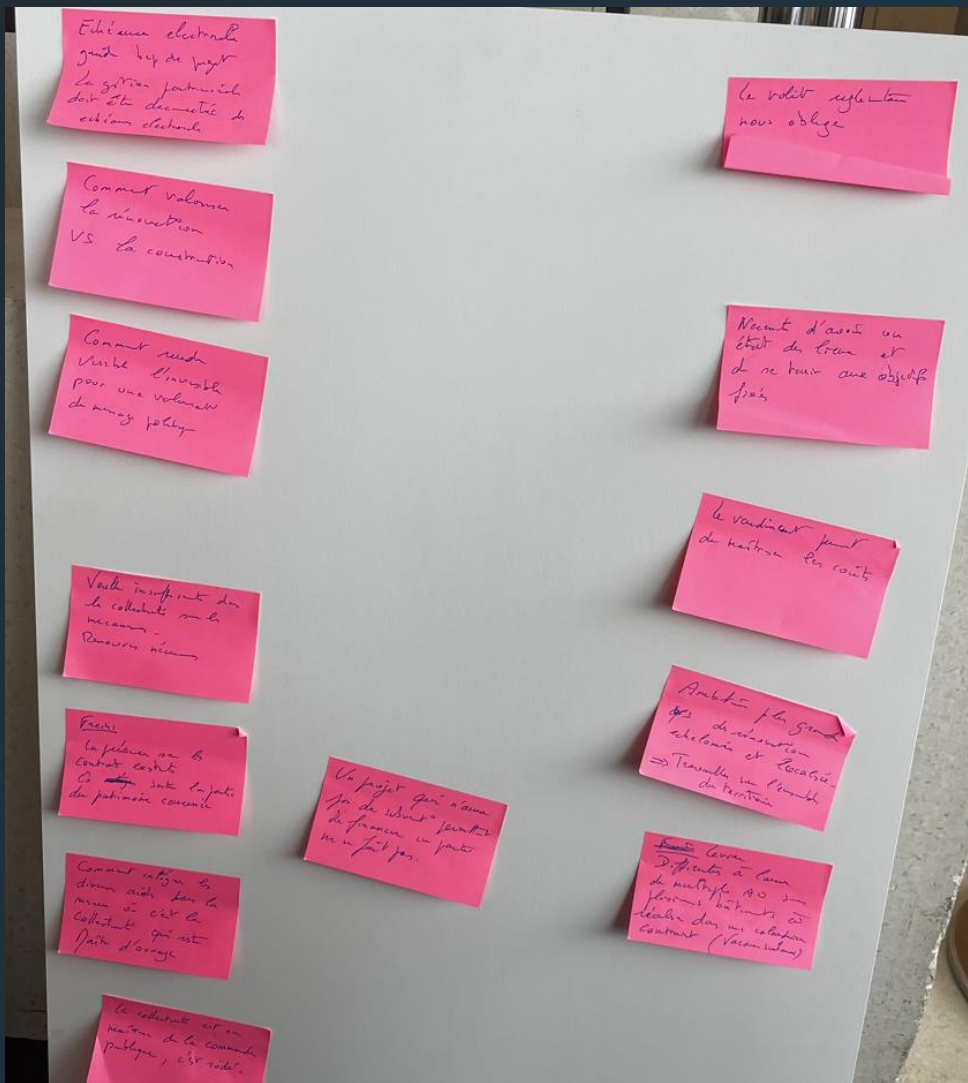
DUREE PROJET CONTRAT VS DUREE MANDAT

DECARBONATION

VISION ECONOMIQUE COURT TERME

SOUPLESS

Annexes - Freins et leviers : idées des participants



Annexes - Freins et leviers : idées des participants

FREINS A LEVER	LEVIERS A ACTIVER
<ul style="list-style-type: none"> - Manque de connaissance pour définir une stratégie Immo. 	<ul style="list-style-type: none"> + Implication de la gouvernance pour impulser la stratégie.
<ul style="list-style-type: none"> - Les Indicateurs techniques et financiers peuvent être mal adaptés. 	<ul style="list-style-type: none"> + Se doter des bonnes compétences pour adresser les sujets énergétiques.
<ul style="list-style-type: none"> - La Durée et le manque de moyens financiers. 	<ul style="list-style-type: none"> + Faciliter et Financer les prestations de diagnostic.

Freins à lever	Leviers à activer
<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise du mécanisme contractuel - Manque de schéma Directeur sur le long terme - Montage technique des opérations sur sites occupés - Financements obligatoires d'audit préalable - Contexte économique - Durée du marché - Faible coûts de l'énergie - Connaissance du patrimoine - freins structurels 	<ul style="list-style-type: none"> - Contexte économique financements lissés - Valorisation du patrimoine - Contrainte réglementaire - Interlocuteur unique - Durée du marché - Garantie de résultats - Vision budgétaire sur la durée - Subventions (fond chaleur, CEE ...)

**PLUS VERT
MOINS CHER**

comment faire ?

Imaginons ensemble des solutions
plus sobres, plus locales et plus durables

**LA CHRONIQUE
DU PAIEMENT DIFFÉRÉ**

**Pour vivre ou revivre les derniers
événements**

« Plus vert, moins cher : comment faire ? »



La chronique du paiement différé

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES
BÂTIMENTS PUBLICS

📍 PARIS
📅 15 OCTOBRE 2024



Game of industries

RÉPONDRE À LA QUESTION DU STRESS
ÉNERGÉTIQUE

📍 LYON
📅 11 DÉCEMBRE 2023



How i met your scope 3

ÉMISSIONS INDIRECTES SCOPE 3 : TOUS
CONCERNÉS !

📍 REIMS
📅 5 DÉCEMBRE 2023



TGF

Tribunal pour les G
Tribunal ENGIE Solutions

POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

📍 PARIS
📅 6 JUIN 2023



Plus belle la ville

L'ÉNERGIE DANS LES COLLECTIVITÉS

📍 PÉRIGUEUX
📅 21 FÉVRIER 2023



Plus verte la vie

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DANS
L'HABITAT PRIVÉ

📍 MARSEILLE
📅 10 FÉVRIER 2023



Green Anatomy

L'ÉNERGIE DANS LE MONDE DE LA SANTÉ

📍 NANTES
📅 5 OCTOBRE 2022