

Séance du lundi 30 septembre 2013
Date de Convocation : mardi 24 septembre 2013
Nombre de Conseillers en exercice : 43

N° 2013.09.06 - Rénovation énergétique des bâtiments - Autorisation pour confier trois bâtiments à la SPL Efficacité Énergétique - OSER

Présents :

Jean-François DEBAT, Michel FONTAINE, Monique DUTHU, Pascal BORGGO, Claudie SAINT ANDRE, Alain BONTEMPS, Benjamin ZIZIEMSKY, Françoise COURTINE, Yves GAUTHIER, Bernadette CONSTANS, Philippe BERNIGAUD, Jean-Michel BLANC, Patrick BLANCSUBE, Françoise BOZON, Xavier BRETON, Vasilica CHARNAY, Sylviane CHENE, Charlotte DOMINJON, Raphaël DURET, Jean-Marc GERLIER, Sébastien GUERAUD, Bernard GUILLEMAUT, Nicole GUILLERMIN, Guylain HERVE, Jean LECLAIR, Suzane MOCCOZET, Thierry MOIROUX, Evelyne NOLL-FONTENILLE, Elisabeth PASUT, Christian PORRIN, Véronique ROCHE, Caroline ROHRHURST, Yves VIDAL

Excusés ayant donné procuration :

Guillaume LACROIX à Sylviane CHENE, Nadia OULED SALEM à Vasilica CHARNAY, Denise DARBON à Françoise COURTINE, Nicole BARREAU à Elisabeth PASUT, Pascale BONNET SIMON à Pascal BORGGO, Philippe BRICARD à Christian PORRIN, Abdallah CHIBI à Alain BONTEMPS, Véronique COLLET à Evelyne NOLL-FONTENILLE, Jean-Paul RODET à Jean-François DEBAT

Absent :

Emeric THUILLIEZ

Secrétaire de séance : Raphaël DURET

Rapporteur : Monique DUTHU

EXPOSE

Rappel du contexte ou de l'existant et références

La Ville cherche à développer une gestion municipale durable, dans le cadre de sa démarche Agenda 21 (CM du 12 mars 2012). Aussi a-t-elle décidé de réduire sa facture énergétique en engageant, entre autres, des travaux de rénovation énergétique et d'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments municipaux.

En 2008, la consommation énergétique du patrimoine avait été évaluée à 24.203 MWh, et la dépense était d'environ 1.530.000 euros (hors abonnements et maintenance). Les émissions de gaz à effet de serre étaient estimées à 4.000 Tonnes équivalent CO2 (TeqCO2).

Pour atteindre son objectif, la Ville s'est résolument engagée dans la création et la mise en place, au niveau régional, de la Société Publique Locale (SPL) Efficacité Energétique – OSER dont elle est devenue, le 6 décembre 2012, actionnaire fondatrice par décision du Conseil Municipal du 29 octobre 2012.

L'objet social de cette SPL est d'effectuer des travaux de rénovation énergétique sur les bâtiments de ses actionnaires afin d'atteindre le niveau « BBC rénovation », dans le cadre d'une approche globale de chacun des sites concernés. Outre l'ingénierie technique, la SPL propose une ingénierie financière basée sur un montage de « tiers investisseur » et apporte des garanties de résultats dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE). Ainsi, la Ville peut-elle envisager de réaliser ces travaux sur un nombre de bâtiments plus conséquent et dans un laps de temps plus restreint, ce qu'elle ne pourrait pas faire si sa démarche ne reposait que sur ses propres moyens et capacités financières.

Motivation et opportunité de la décision

La Ville a commandé une étude préalable, obligatoire dès lors qu'elle souhaite mettre en place un contrat de performance énergétique (CPE) et contractualiser avec la SPL dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif. Cette étude, comportant trois phases (pré-diagnostic, diagnostic et évaluation préalable), a pour but de dégager 3 sites prioritaires qui seraient confiés à la SPL en vue de leur rénovation énergétique.

En première phase (pré-diagnostic), la Ville a soumis un lot de 15 bâtiments (5 gymnases, 5 groupes scolaires, 2 bâtiments culturels et 3 bâtiments administratifs) lui permettant de hiérarchiser ceux-ci sur base d'une grille d'analyse multicritère prenant en compte non seulement des éléments liés aux consommations énergétiques mais également des paramètres de fonctionnalité tels que le devenir à court, moyen et long terme du bâti ou encore les évolutions d'usage ainsi que des aspects relevant directement de l'état et de l'usage du bâtiment tels que les pathologies de structure, la présence d'amiante et de plomb, l'accessibilité et la sécurité. Cette étude a également permis une première approche en termes de travaux à envisager ainsi que leurs coûts.

Il s'en est dégagé une première liste de 5 bâtiments ; dans l'ordre :

- ▲ GS Saint Exupéry
- ▲ Gymnase des Vennes
- ▲ GS Charles Robin
- ▲ GS des Vennes
- ▲ GS Baudin

Il s'agissait, en deuxième phase, de diagnostiquer de manière approfondie ces 5 bâtiments pour aboutir pour chacun d'eux à l'élaboration d'un programme de travaux devant permettre de répondre aux différents objectifs que s'était fixé la Ville :

- ▲ ramener la consommation énergétique des bâtiments au niveau du label « BBC rénovation » en agissant tant sur le bâti que sur les équipements et, par voie de conséquence, diminuer de manière significative la facture énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ;
- ▲ mettre les bâtiments en conformité avec la réglementation relative à l'accessibilité et à la sécurité ;
- ▲ prendre en compte les problématiques de santé publique telles que présence d'amiante et/ou de plomb, qualité de l'air intérieur, ...

Les résultats obtenus en matière énergétique montrent que, dans le cadre du programme de rénovation défini, tous les objectifs peuvent être atteints :

- ▲ Consommation d'énergie : entre moins 74% et moins 80% classant les bâtiments en classe A ou B
- ▲ Dépenses : entre moins 67% et moins 75% de la facture énergétique
- ▲ Emissions de gaz à effet de serre : entre moins 77% et moins 84% classant les bâtiments en classe B ou C.

La troisième phase de l'étude portait sur les véhicules juridiques possibles et sur une évaluation financière de chacune des opérations envisagées.

Sur le plan juridique, deux schémas ont été finalement retenus : le marché public de Conception, Réalisation, Entretien et Maintenance (CREM) et le Bail Emphytéotique Administratif (BEA), tous deux permettant la mise en place d'un marché global englobant le financement des travaux et pouvant impliquer le recours à la performance énergétique (garantie de résultat).

Sur le plan financier, partant des deux schémas juridiques, une analyse comparative a été établie afin de déterminer la solution la plus avantageuse pour la collectivité. Il ressort de ce tableau que le recours au BEA par le biais de la SPL est la solution la plus performante.

De l'ensemble de l'analyse effectuée dans le cadre de cette étude, émerge une nouvelle liste de laquelle est exclu le Gymnase des Venues, lequel devra, au vu de son état, faire plutôt l'objet d'une démolition après construction d'un nouveau gymnase dans un proche périmètre. Cette liste est proposée au Conseil Municipal pour que ce dernier autorise le Maire ou son représentant à confier à la SPL Efficacité Energétique – OSER la suite de l'étude afin d'aboutir à une contractualisation devant permettre de mettre en oeuvre les préconisations. Cette liste, par ordre alphabétique, est la suivante :

- ^ GS Baudin
- ^ GS Charles Robin
- ^ GS Saint Exupéry
- ^ GS des Venues

Cette dernière étape avant travaux, doit permettre à la SPL de constituer les cahiers des charges en fonction des objectifs que la Collectivité s'est donnés, de lancer les consultations d'entreprises, de mettre au point les marchés et d'élaborer l'ingénierie financière et de solliciter les moyens financiers. De cette dernière étape devront émerger les 3 bâtiments les plus pertinents qui feront effectivement l'objet de travaux de rénovation énergétique. Le contrat de Bail Emphytéotique Administratif qui doit permettre d'enclencher ces travaux devra faire l'objet d'une approbation ultérieure du Conseil Municipal.

L'impact financier de cette phase avant travaux est de 37.000 euros HT. En tout état de cause, les études qui seront réalisées resteront propriété de la Ville.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2009 engageant la démarche d'Agenda 21,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2012 adoptant l'Agenda 21,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2012 engageant la Ville en tant qu'actionnaire fondatrice de la SPL Efficacité Energétique – OSER.

Vu l'avis de la commission Développement durable en date du 4 septembre 2013

Vu l'avis de la commission des Finances en date du 19 septembre 2013

A L'UNANIMITE des votants (42 voix)

AUTORISE le Maire ou son représentant à poursuivre la mise au point du programme de rénovation énergétique de 3 bâtiments tels que précisés ci-dessous.avec la SPL Efficacité Energétique – OSER dont elle est actionnaire fondatrice.

- ▲ GS Baudin
- ▲ GS Charles Robin
- ▲ GS Saint Exupéry
- ▲ GS des Vennes

Impacts financiers :

Les dépenses correspondantes seront inscrites au budget de l'exercice 2014, chapitre 20 « Immobilisations incorporelles », article 2031 « Etudes ».