

BATYLAB

Webinaire Batylab

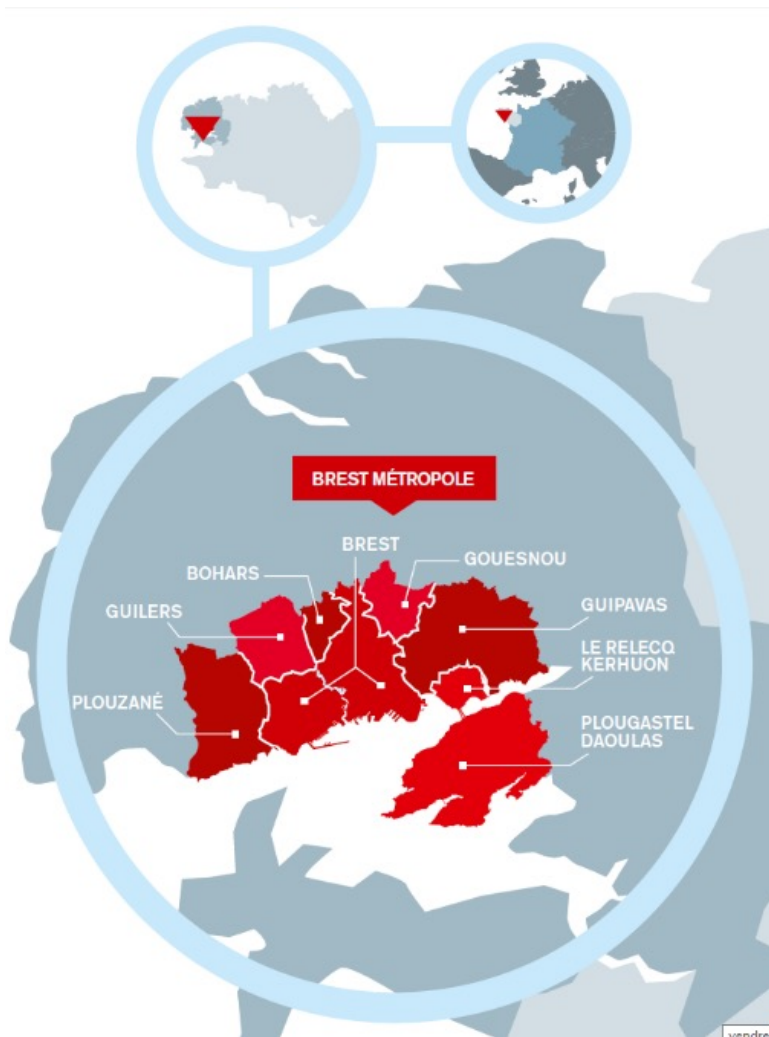
19 janvier 2023

**Une société publique locale pour massifier
la rénovation énergétique des bâtiments publics :**
Genèse et perspectives

Intervenants :

- *Brest ville et métropole : Bruno Filliard*
- *Bma SPL : Philippe Cou*

1 – Le territoire en quelques chiffres



Brest métropole

- Statut de métropole depuis 2015
- 8 communes
- 212 891 habitants
- 220 km²

Ville de Brest

- 143 902 habitants

Pays de Brest

- 7EPCI
- 89 communes
- 403 603 habitants
- 1690 km²

Plan climat énergie territorial

adopté en 2012 et mis à jour en 2020

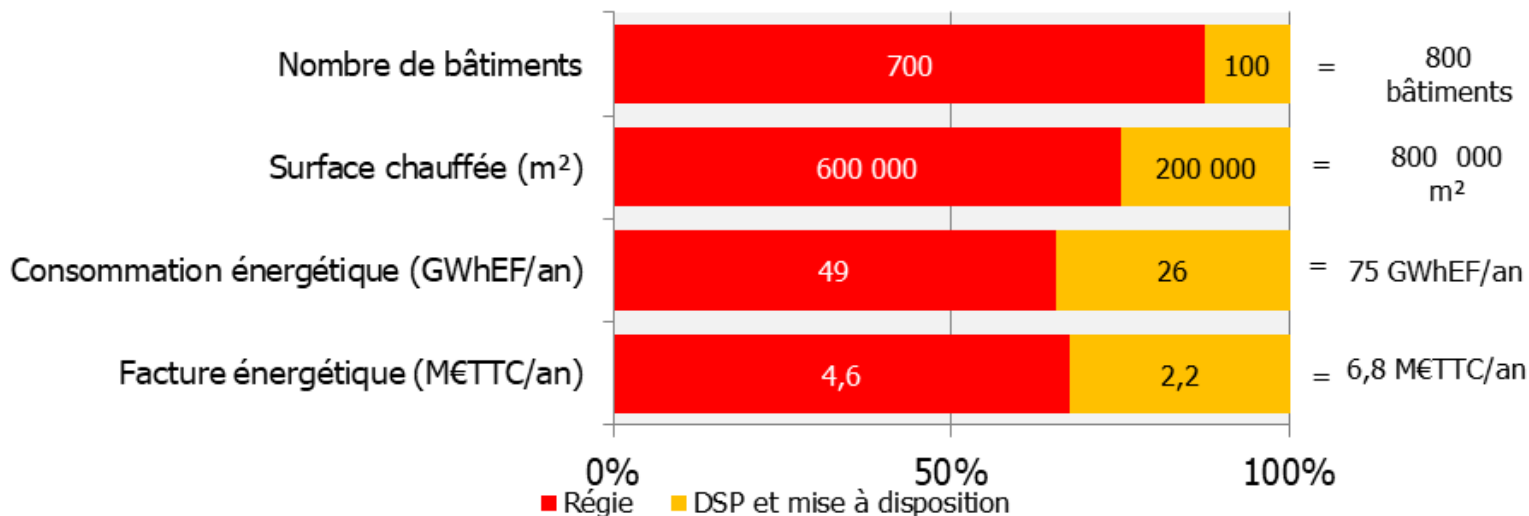
2 – Le patrimoine public en quelques chiffres

Patrimoine immobilier bâti public ville de Brest et Brest métropole :

- Un total de 800 bâtiments dont 700 bâtiments gérés en régie
- Un total de 800 000 m² dont 600 000 m² gérés en régie

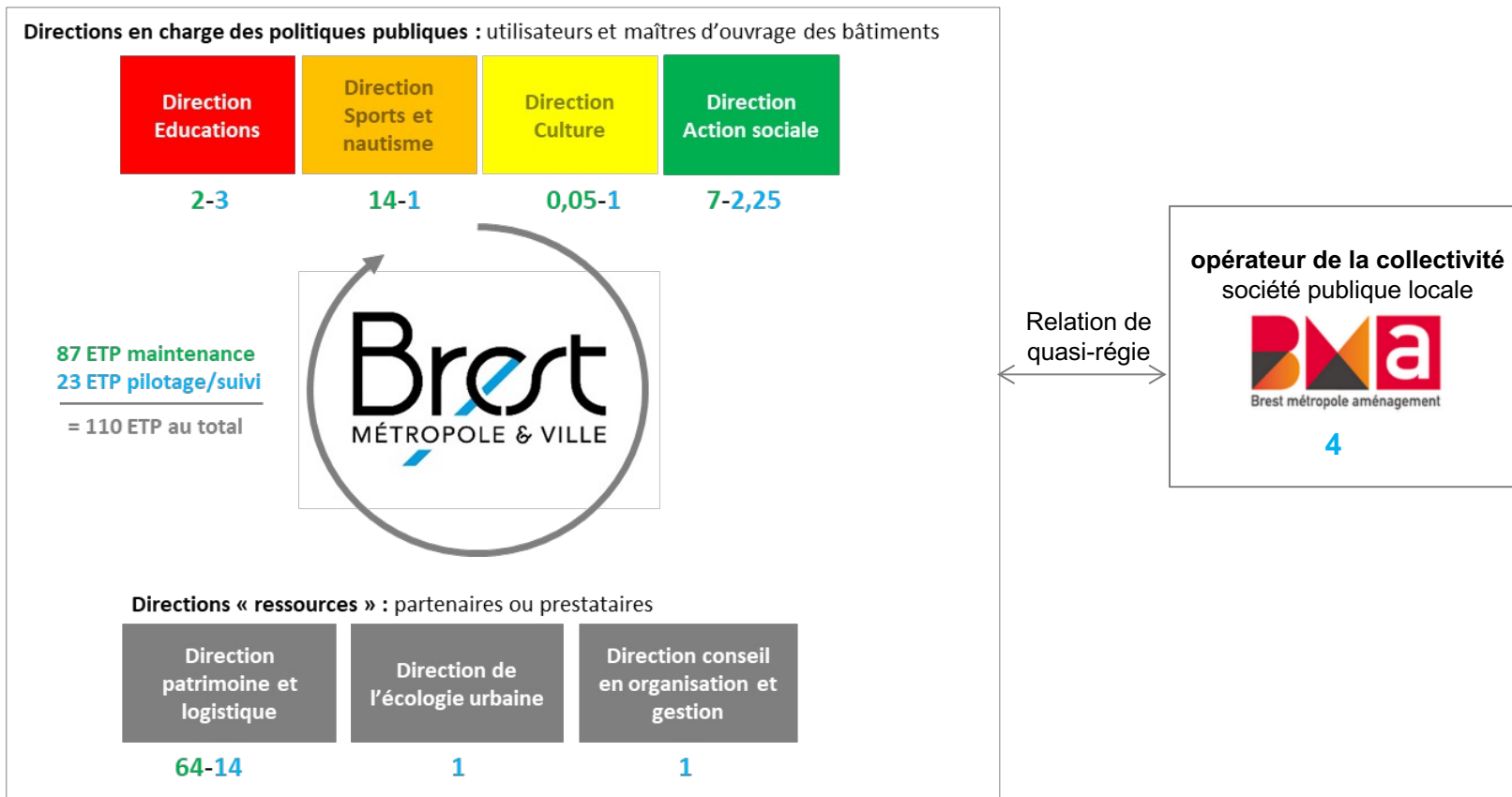
Chiffres clés du patrimoine de Brest métropole et de la ville de Brest

Année 2013, Source : SDI 2015 et Bilan GES 2013



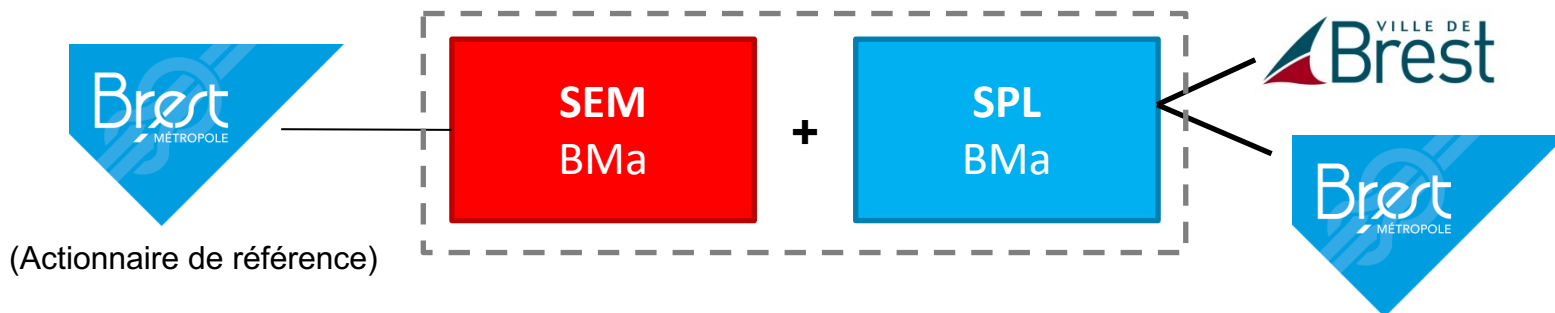
3 – La gestion du patrimoine en quelques chiffres

Moyens humains dédiés à la gestion, l'entretien et l'optimisation du patrimoine bâti



4 – La genèse : repositionnement stratégique de BMa

- Dans la continuité du Plan Climat Energie Territorial, la collectivité a réalisé un travail conséquent **sur la connaissance énergétique** de son patrimoine et dans l'identification des **leviers et modes d'interventions possibles**
- Une **ambition** : un opérateur multi-fonctions au service d'un projet urbain et de développement économique conciliant des enjeux de transition énergétique, de renouvellement urbain et de mobilité
- Une **réflexion stratégique** initiée au sein du BMa en 2016 sur le devenir de la SEM et les modalités de consolidation de son assise à court et moyen terme
- Choix par le CA d'un **repositionnement stratégique** : diversifier les activités de BMa, notamment par le développement d'une activité de rénovation énergétique s'inscrivant dans une plus grande intégration des activités de BMa.
- **1 projet d'entreprise : 2 entités**



5 – Des objectifs stratégiques ambitieux

- **Conforter la valeur et la qualité du patrimoine public,**
- **Contribuer à la structuration et à la mise en œuvre accélérée d'une stratégie de rénovation** du patrimoine public,
- Structurer un outil permettant de **se positionner sur une trajectoire compatible avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET)**
- **Anticiper le processus de renforcement des exigences de la performance énergétique des bâtiments publics** qui s'imposera aux collectivités
- Anticiper les risques liés à la **hausse du prix des énergies,**
- Transformer ces nouvelles contraintes en **opportunités de développement économique** par le soutien et la dynamisation de l'activité économique locale de la **filière du Bâtiment,**
- Accroître la **solidarité territoriale** entre maîtres d'ouvrage publics en mutualisant et structurant une ingénierie publique solide à l'aide d'un modèle innovant

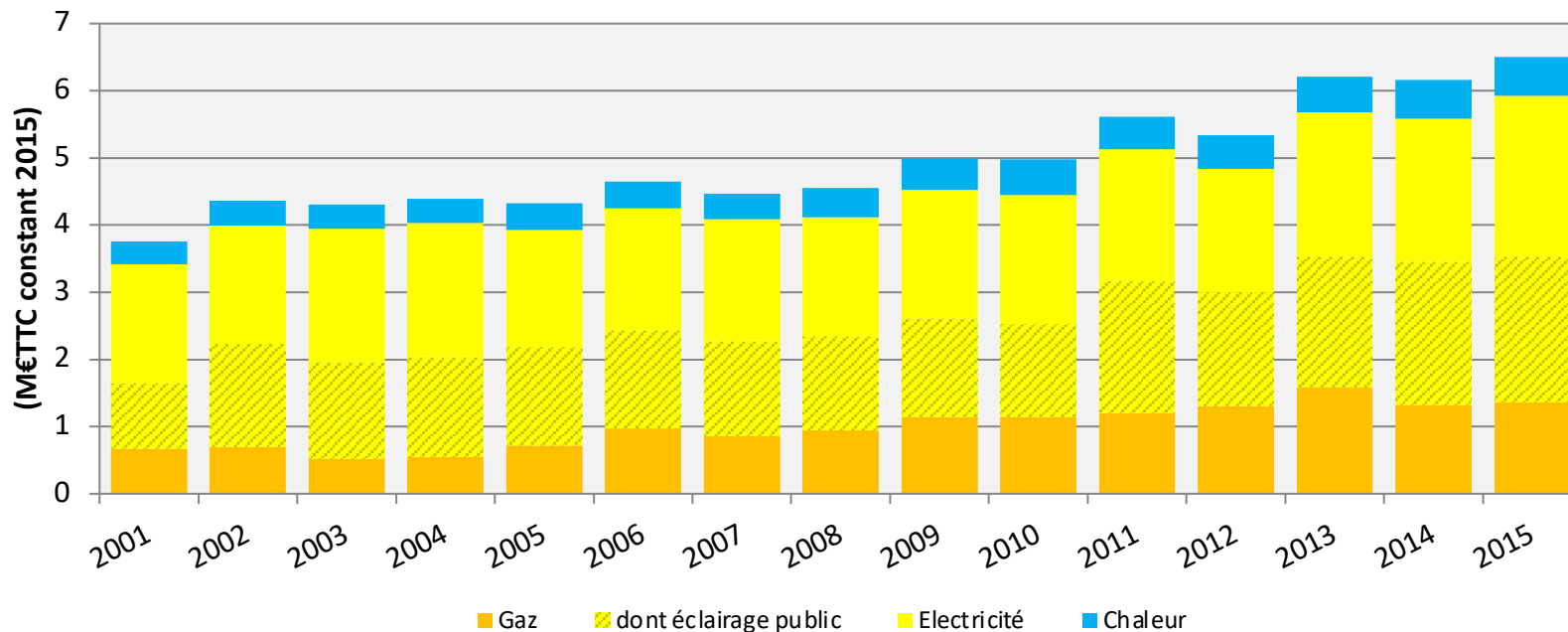
6 – Une réponse aux enjeux des collectivités

- Une hausse soutenue des dépenses énergétiques :
 - **+4%/an** en moyenne sur la période 2001-2015,
 - **+ 200 000 €TTC/an** en moyenne faisant passer la facture de 3,8 M€TTC à 6,5M€TTC/an,
 - à ce rythme la facture pourrait dépasser **8M€TTC en 2020**.

Evolution des dépenses énergétiques par énergie des bâtiments et de l'éclairage public depuis 2001

Périmètre Brest Métropole et Ville de Brest (hors équipement en DSP)

M€TTC constant 2015, Source : retraitement MPGIP, extraction Direction des finances, aoû



6 – Une réponse aux enjeux des collectivités

- Une hausse soutenue des dépenses énergétiques :
 - +4%/an en moyenne sur la période 2001-2015,
 - + 200 k€TTC/an en moyenne faisant passer la facture de 3,8 M€TTC à 6,5M€TTC/an,
 - 8% des dépenses contraintes hors masse salariale,
 - à ce rythme la facture pourrait dépasser 8M€TTC en 2020.
- Un patrimoine disposant d'un potentiel significatif de réduction des consommations et dépenses énergétiques
- L'existence des contraintes budgétaires

7 – BMa SPL : Un nouvel outil pour diversifier les modalités de réponse possibles

BMa SEM

- Actionnariat ouvert aux personnes morales de statut public ou privé
- La SEM travaille pour tout opérateur
- Intervention dans le champ concurrentiel : réponse aux consultations

BMa SPL

- Actionnariat réservé aux collectivités ; objectif extension du nombre des actionnaires
- La SPL travaille pour ses membres exclusivement
- Intervention en quasi-régie : pas de mise en concurrence
- Les collectivités exercent un contrôle analogue par le CA ou l'Assemblée spéciale

8 – Création de BMa SPL : objet social

Un objet social identique pour la SEM et la SPL afin d'adopter un fonctionnement en miroir :

- Réaliser des **études, analyses et schémas directeurs** pour assister ses actionnaires dans la définition de stratégie de développement du territoire
- **Réaliser des opérations d'aménagement** au sens de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, de construction, de rénovation, d'équipement
- **Etudier, concevoir et réaliser toute opération** visant à favoriser la **transition énergétique** ainsi qu'à **améliorer les performances énergétiques**, plus particulièrement, du patrimoine public,
- Assurer l'exploitation technique et l'entretien d'ouvrages et d'équipements (cas particulier des marchés de partenariats)

8 – Création de BMa SPL : capitalisation initiale

2 actionnaires à l'origine :

- Brest Métropole
- Ville de Brest,

pour un montant total de 4,6 M€

Une capitalisation importante pour lancer des marchés de partenariat

Deux modalités d'intégration à la SPL :

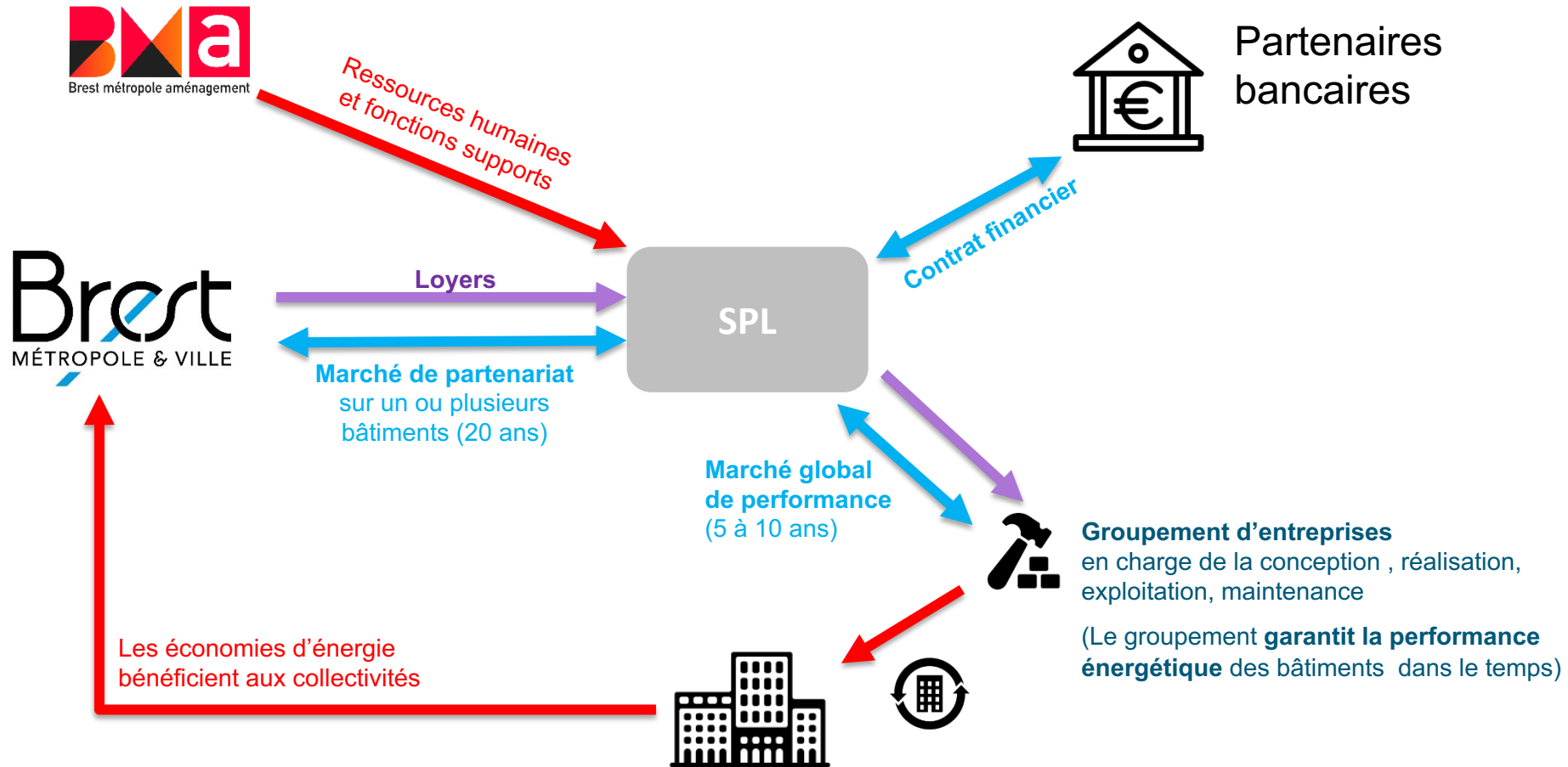
- un ticket d'entrée de 1 000 € pour des opérations « sans risque » : études, AMO, mandat d'opération
- un apport de capital d'environ 5% d'opération sur les marchés de partenariat, libérable à fin d'opération

9 – Les modalités d’intervention de BMA SPL

<p>Accompagnement</p>	<p>Etudes capacitaire, de programmation, de montage Audit bâtementaire Définition de scénarios Détermination des objectifs, budgets, plannings</p>	<p>AMO Mandat d'études</p>
<p>Passation des contrats</p>	<p>Consultation des entreprises Négociation et rédaction des marchés Recherche de financements</p>	<p>Mandat Concession Marché de partenariat</p>
<p>Pilotage des opérations</p>	<p>Suivi de la réalisation des travaux Gestion administrative et financière du chantier Opérations de réception</p>	<p>Marché de partenariat</p>
<p>Commercialisation</p>	<p>Portage et gestion du foncier Mise en place d'une stratégie de commercialisation Cessions foncières</p>	
<p>Exploitation maintenance</p>	<p>Suivi de la performance énergétique Sensibilisation des usagers Maintenance du bâtiment rénové ou neuf</p>	

10 – Une modalité d’intervention innovante

- Un partenariat public-public : le tiers-investissement



- *
- L1: Loyer financier (capital et intérêt)
 - L2: Loyer entretien/maintenance
 - L3: Loyer gros entretien renouvellement
 - L4: Honoraires de la SPL
 - L5: Sensibilisation des usagers



11 – Evolution de l'actionnariat 4 ans après

10 collectivités actionnaires dont

- 3 actionnaires à forte part :
 - Brest Métropole
 - Ville de Brest
 - Ville de Gouesnou
- 7 actionnaires à capitalisation plus réduite (Assemblée Spéciale):
 - CD29
 - 5 communes
 - Communauté de Communes du Pays des Abers
- A court terme : 6 actionnaires supplémentaires**
 - 5 communes
 - 1 EPCI

12 - Quelques opérations « efficacité énergétique » BMa SPL

En MP ; en cours

- Ville de Brest ; 5 écoles ; rénovation ; invt 15 M€ HT
- Commune de Gouesnou ; construction neuve ; Ecole du Château d'Eau ; invt 11,5 M€ HT

En mandat ; réalisés

- Ville de Brest ; mairie de Bellevue ; rénovation ; 945 K€
- Brest métropole ; Conservatoire musique et danse ; extension en bâtiment bois ; 820 K€

En MP ; en prévision

- Brest métropole ; piscines ; rénovation
- Brest métropole ; bâtiment ex Cercle naval ; rénovation et réaffectation

En mandat ; en prévision

- Ville de Brest ; Pôle Vauban (1 école ; 1 crèche ; 1 PL) ; rénovation
- Ville de Brest ; ensemble bâtiments socio-culturels et éducatifs



Merci pour votre attention