



Envoyé en préfecture le 02/04/2024

Reçu en préfecture le 02/04/2024

Publié le

S²LOW

ID : 069-216900910-20240328-DEL20240328_13-DE



CONVENTION
Projet de rénovation énergétique globale
d'un bâtiment tertiaire de Givors
en vue de la création d'une structure petite enfance
et d'un espace dédié à l'accueil des jeunes adultes

ENTRE

Le SIGERLy, représenté par Monsieur Eric PEREZ, Président du Syndicat, dûment habilité par délibération du 16 septembre 2020 ;

Ci-après désigné « le SIGERLy »,

d'une part,

ET

Le Membre « Givors », représenté par Monsieur Mohamed BOUDJELLABA, Maire, dûment habilité par délibération du ;

Ci-après désigné « le Membre »,

d'autre part,

PRÉAMBULE

Depuis de nombreuses années, le SIGERLy réalise pour ses Membres, des études énergétiques de leurs bâtiments, dans le cadre d'accords-cadres dont le syndicat est le maître d'ouvrage.

Peu de ces audits, en raison des coûts financiers et de la complexité technique des travaux, conduisaient jusqu'alors, à des rénovations lourdes de bâtiments.

Or, afin de répondre aux enjeux de réchauffement climatique et aux objectifs réglementaires du décret tertiaire, des rénovations énergiques massives et ambitieuses doivent être réalisées dans les prochaines années.

Des investissements très lourds seront à porter par les collectivités, dans un contexte de flambée du coût des énergies et de forte hausse des prix des matériaux.

Dans leur feuille de route pour le mandat 2020-2026, les élus du SIGERLy souhaitent aller plus loin dans l'accompagnement des Membres du syndicat, afin de massifier et créer une chaîne de valeur dans la réalisation des projets de rénovations énergétiques des bâtiments publics, en :

- facilitant le passage à l'acte,
- aidant les Membres à répondre aux exigences de réduction drastique des consommations énergétiques des bâtiments publics assujettis au décret tertiaire,
- recherchant des financements pour les travaux nécessaires

Le projet d'ingénierie technique et financière proposé par le SIGERLy, **répond au besoin de massification et montée en ambition**, des projets des Membres engagés dans la réhabilitation de leur patrimoine, tout **en limitant l'impact** sur leur **budget**.

Il consiste à proposer aux Membres, une offre intégrée, comprenant un accompagnement technique à la rénovation globale de leurs bâtiments, couplé avec des solutions de financement à travers le versement d'avances remboursables (*article L 2224-34 du CGCT, dernier alinéa*).

La Préfecture a exprimé un intérêt pour ce projet, qui fait écho aux dispositifs incitatifs de l'Etat (DSIL, DETR, Fonds vert).

Dans l'objectif de renforcer l'ambition énergétique des projets, 2 scénarios alternatifs sont proposés :

- Scénario n°1 : destiné aux projets générant 40 % d'économies d'énergie minimum :

Il donnera lieu à une avance de 30% du coût des travaux du bâtiment en €HT, dans la limite de 300 000 €

- Scénario n°2 : destiné aux projets générant plus de 50% d'économies d'énergie :

Il donnera lieu à une avance de 50% du coût des travaux du bâtiment en €HT, dans la limite de 500 000 €

Les économies d'énergie s'entendent par rapport à une consommation initiale, représentative de la consommation réelle du bâtiment existant, avant travaux.

Elles doivent également permettre de répondre a minima, au 1^{er} seuil du dispositif Eco-Energie- Tertiaire pour le scénario n°1, et au 2^{ème} seuil pour le scénario 2.

Les critères d'éligibilité au dispositif sont :

- Membres du SIGERLy, et ayant souscrit au niveau 3 de la convention CEP, offre 2022
- Bâtiments assujettis au décret tertiaire
- Type de bâtiments éligibles : bâtiments administratifs, bâtiments enfance et petite enfance, équipements sportifs, équipements socio-culturels (liste non exhaustive)
- Type de travaux : réhabilitation globale intégrant majoritairement de la rénovation énergétique (constructions exclues) et intégrant a minima 3 postes de travaux de maîtrise de l'énergie
- Niveau de performance énergétique : Au moins 40% d'économies d'énergie, validé par un audit ou une étude énergétique, dont les résultats ont été vérifiés par l'équipe du SIGERLy,
- Notification d'au moins une subvention d'investissement pour le projet

Le projet a fait l'objet d'un examen collectif en Bureau qui valide son éligibilité.

1-DÉFINITIONS

Scénario de travaux : Les scénarios de travaux sont des « bouquets » d'opérations d'économies d'énergie (3 a minima), ouvrant droit le plus souvent à des certificats d'économies d'énergies. Ces scénarios sont présentés dans **l'audit ou étude énergétique annexé à la présente convention**.

Accompagnement technique : correspondant à la mise à disposition d'une assistance à maîtrise d'ouvrage de type commissionnement, tout au long du projet.

Accompagnement financier : renvoie aux avances remboursables.

Convention : il s'agit de la présente convention de projet, liant le Membre au SIGERLY dans le cadre de la rénovation énergétique globale d'un bâtiment. A ne pas confondre avec la convention d'adhésion au Conseil en Energie Partagé (CEP).

Économies d'énergie générées par les travaux : désigne l'écart entre la consommation énergétique après travaux, estimée dans l'audit énergétique, au regard du programme d'actions envisagées, et la consommation énergétique avant travaux, ramenée à cette dernière consommation. Ces économies sont calculées, à partir des consommations exprimées en énergie finale et ajustées des variations climatiques. Elles s'expriment en %.

Consommation énergétique avant travaux : Consommation énergétique représentative de la consommation réelle du bâtiment existant, avant travaux.

Économies d'énergies au sens du décret tertiaire : désigne l'écart entre la consommation énergétique après travaux, estimée dans l'audit énergétique, au regard du programme d'actions envisagées, et la consommation énergétique de référence retenue dans le cadre du dispositif Eco- Energie Tertiaire, ramenée à cette dernière consommation. Ces économies sont calculées, à partir des consommations exprimées en énergie finale et ajustées des variations climatiques. Elles s'expriment en %.

Consommation énergétique de référence : désigne la consommation telle que décrite dans l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire. Elle correspond à la consommation énergétique de l'année de référence retenue par la commune pour le bâtiment devant faire l'objet d'une rénovation énergétique globale. Cette année peut être comprise entre 2010 et 2019 inclus.

Surface : La surface de bâtiment retenue est celle utilisée dans le cadre du Décret tertiaire, c'est à dire la **surface de plancher**, définie par l'article R111-22 du code de l'urbanisme.

La **Surface Utile Brute (SUB)**, couramment utilisée pour les activités de bureaux, est égale à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) moins les éléments structuraux, les locaux techniques hors combles et sous-sols et les parties communes non exclusivement réservées à l'usage d'un locataire ou d'un copropriétaire. Cette surface est proche de la surface de plancher et peut donc être également utilisée.

2-OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet de définir les conditions et modalités dans lesquelles le SIGERLy s'engage à conseiller et accompagner le Membre dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique du bâtiment Espace Ronzières, en lui apportant une ingénierie définie à l'article 5.

2.1 Validation des critères d'éligibilité à l'accompagnement du SIGERLy

Membre du SIGERLy	Oui/Non
Signature d'une convention CEP, offre 2022	Oui/Non
Souscription au niveau 3 (accompagnement de projets) de la convention CEP, offre 2022	Oui/Non
Bâtiment assujetti au décret tertiaire	Oui/Non
Type de bâtiment :	Petite enfance
Réalisation d'un audit énergétique par le SIGERLy, ou étude énergétique vérifiée par le SIGERLy	Oui/Non
Economies d'énergie vérifiées par l'équipe du SIGERLy au regard de l'étude transmise et du programme de travaux envisagé (40% au minimum) %
Réhabilitation globale intégrant majoritairement de la rénovation énergétique (constructions et extensions exclues)	Oui/Non
Travaux comprenant a minima 3 postes concernant la maîtrise de l'énergie	Oui/Non
Le Membre est propriétaire du bâtiment et en possède la maîtrise d'ouvrage	Oui/Non
Notification d'au moins une subvention d'investissement	Oui/Non
Validation de l'ensemble des exigences	Oui/Non

Dans le cas d'audits énergétiques réalisés **en dehors des marchés publics du SIGERLy**, le Membre devra partager le rapport d'audit ou l'étude énergétique, aux services du SIGERLy, qui en vérifiera les **exigences de qualité**. Ces exigences concernent en particulier le respect des critères du **cahier des charges de l'ADEME**, l'organisation en **scénarios d'amélioration** ou **plan d'actions** des préconisations de travaux et l'atteinte de **différents objectifs de réduction des consommations d'énergie**.

L'audit aura dû être réalisé **sous un délai n'impactant pas sa validité**. Une **période supérieure à 10 ans** nécessitera d'étudier la pertinence de l'étude. Une **modification majeure** sur le bâtiment entre la date de réalisation de l'étude et la date de demande du Membre peut également remettre en cause la validité de ses résultats.

L'audit ou l'étude énergétique valide est annexé à la convention de projet « Rénovation énergétique globale d'un bâtiment public » proposée au Membre.

2.2 Définition du projet de travaux du Membre

A partir de l'audit ou l'étude énergétique annexé à cette convention, le Membre s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des préconisations détaillées dans le scénario d'amélioration n° 2 permettant d'atteindre au minimum une réduction annuelle globale des consommations d'énergies finales de plus de 50%.

Nom du bâtiment	
Adresse du bâtiment	
Usage du bâtiment	
Surface de plancher (en m ²)	
Coût global du scénario choisi (en € HT) (hors extension et construction)	1 962 550
Gain annuel d'énergie finale en %	
N° du scénario du projet	

Précisions apportées par les Parties sur d'éventuelles spécificités du projet :

3-ENGAGEMENTS DU SIGERLy EN MATIÈRE DE CONSEILS ET D'ACCOMPAGNEMENT

Le SIGERLy propose au Membre un accompagnement technique et financier pour la mise en œuvre du scénario d'amélioration n°2 défini dans l'article 2.2 et détaillé en annexe n°1 (audit énergétique) et annexe n°3 (caractéristiques techniques du projet) de la présente convention.

Il s'engage à assurer :

- des avances remboursables couvrant le reste à charge (coût global de l'opération en €HT, déduction faite des subventions obtenues), soit au maximum jusqu'à 80% du coût global en € HT, conformément aux règles définies à l'article 5.3.

- la mise à disposition d'une assistance à maîtrise d'ouvrage adaptée au projet, et sous conditions mentionnées conformément aux règles définies à l'article 5.1.

4-ENGAGEMENTS DU MEMBRE

Dans le cadre de son projet de rénovation énergétique, le Membre s'engage à :

- Avoir fait réaliser un audit ou une étude énergétique.
- Mettre en œuvre l'ensemble des préconisations de travaux faites dans l'audit ou l'étude énergétique pour le scénario n°2 inscrit dans l'article 2.2 et détaillé dans l'annexe n°1 (audit ou étude énergétique) et l'annexe n°3 (caractéristiques techniques du projet) de cette convention.
- Assurer le paiement de l'ingénierie technique et le remboursement des avances remboursables sollicitées, selon les modalités définies dans l'article 5.5.
- Faire réaliser les travaux par des professionnels qualifiés (RGE, QUALIBAT...)
- Mettre en œuvre des matériels répondant aux critères d'éligibilité au dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE), conformément aux fiches d'opérations standardisées en cours au moment des travaux.
- Fournir au SIGERLy, l'ensemble des éléments nécessaires à l'analyse des coûts et spécifications techniques (marchés signés, caractéristiques techniques, fiches produit, factures, etc.).
- Transmettre au SIGERLy, les notifications des subventions d'investissement obtenues

Dans le cadre de la communication autour du projet de rénovation énergétique, le Membre s'engage à :

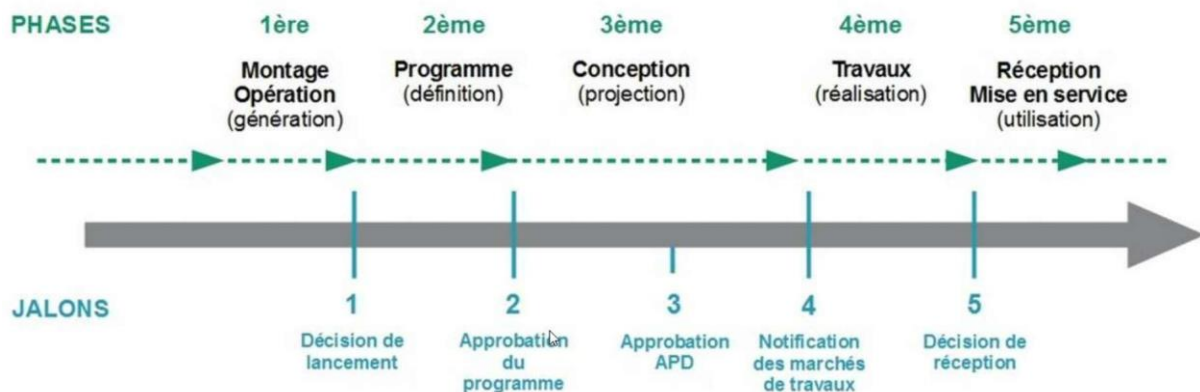
- Autoriser le SIGERLy à faire explicitement référence au projet de rénovation énergétique objet de cette convention, ainsi qu'à mentionner sa participation à cette réalisation ;
- Permettre au SIGERLy, sur demande circonstanciée, de faire visiter le bâtiment à d'autres acteurs intéressés par la démarche ;
- En cas d'exploitation ou de publication externe de photographies et de textes, fournir au SIGERLy une copie du dossier.

5-LES MODALITÉS CONCERNANT L'INGÉNIERIE TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

5.1 L'ingénierie technique

L'accompagnement technique consistera en une assistance à maîtrise d'ouvrage de type commissionnement, tout au long du projet de travaux, pouvant aller de la phase programmation jusqu'à la réception des travaux (phases 2 à 5 du schéma ci-dessous). Il débutera après la signature de la présente convention qui acte l'entrée dans le dispositif BATy+. Il permet de s'assurer de la performance du projet et de la qualité de réalisation des prestations des entreprises de travaux.

L'ingénierie technique, suivie par la/le chargé.e d'affaires CEP dédié au secteur, sera réalisée principalement en externe. Un suivi de la performance après travaux sera effectué.



L'assistance à maîtrise d'ouvrage sera obligatoirement accompagnée d'avances remboursables.

5.2 La réalisation optionnelle d'une prestation « étanchéité à l'air »

Afin de vérifier la qualité des travaux réalisés et fiabiliser l'atteinte de la performance énergétique visée, des tests d'étanchéité à l'air pourront être réalisés avant, en cours et en fin de travaux. Ces derniers pourront éventuellement être précédés d'une sensibilisation des acteurs du projet (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises de travaux...).

Le Membre pourra faire appel pour cela, au prestataire du SIGERLy.

5.3 Les avances remboursables

L'ingénierie financière consiste en le versement d'**avances remboursables**, apportées grâce à un ou plusieurs emprunts globaux contractés par le syndicat, **dont ce dernier supportera la charge d'intérêts**.

Ces avances remboursables pourront contribuer au financement **jusqu'à 80% du coût global en €HT** d'une opération mais seront plafonnées et compléteront les subventions

obtenues.

Le coût global des travaux du bâtiment utilisé pour calculer le montant des avances remboursables comprend :

- Les **coûts des travaux énergétiques en € HT** : isolation des *murs, plafond, sol, remplacement des menuiseries, chauffage, régulation, ventilation, éclairage, production d'eau chaude sanitaire, toitures photovoltaïques, réglages & maintenance, sensibilisation, normes réglementaires, etc.*
- Les **coûts indirects et induits en € HT relatifs aux exigences techniques des travaux à mettre en œuvre** : *gros œuvre – structure, charpente, couverture, terrasses, accès, menuiseries, électricité, sécurité incendie, sécurité des personnes et accessibilité aux personnes à mobilité réduite, réglementation, mise en conformité, etc.*
- *Les coûts en lien avec les travaux sur l'espace extérieur sont exclues (VRD, parkings, espaces verts...)*

Ce coût exclut les coûts liés à des extensions et/ou constructions de bâtiments. Seuls les coûts globaux des travaux du bâtiment faisant l'objet d'une réhabilitation énergétique sont pris en compte, tels que définis ci-avant.

Des **plafonds aux avances remboursables** ont été définis par scénario de travaux. Ils ont pour objectif d'inciter à la mise en œuvre du scénario le plus ambitieux, en termes de performances énergétiques à atteindre après travaux (scénario n°2). Ils permettent également de limiter le risque que peuvent présenter certains projets atypiques dont le coût de travaux serait beaucoup plus élevé que la moyenne.

	Avance remboursable en % du coût global des travaux du bâtiment, en €HT (hors extension et construction)	Plafond de l'avance remboursable
Scénario n°1	30%	300 000 €
Scénario n°2	50%	500 000 €

5.4 Versement par le Syndicat de l'avance remboursable

Les versements de l'avance remboursable par le SIGERLy seront réalisés **après** :

- l'attribution par le Membre, des marchés travaux (ou signature des devis) visant à réalisation du scénario d'amélioration choisi,
- et
- la notification des subventions d'investissement sollicitées par le Membre.
- et
- la demande préalable de versement des éventuels acomptes de subventions d'investissement

Le Membre devra transmettre au SIGERLy les pièces du/des marché(s) ainsi que le cas échéant, le procès-verbal d'attribution du/des marché(s) en commission d'appel d'offres. Il devra également fournir au Syndicat, les notifications d'attribution de subventions d'investissement.

5.5 Contributions du Membre pour l'ingénierie technique et financière

Les contributions du Membre seront fonction des paramètres suivants :

- AR : avance remboursable versée par le SIGERLy au Membre, en €
- CG : coût global des travaux du bâtiment en €HT, tel que défini au paragraphe 5.3
- K : coefficient multiplicateur dont la valeur pourra aller jusqu'à 1 % suivant la complexité, la particularité et l'état d'avancement du projet

➤ **Contribution pour l'ingénierie technique = K * CG**

La contribution pour l'ingénierie technique sera versée annuellement pendant 15 ans. Elle démarrera l'année suivant la signature de la présente convention. Elle sera fondée sur l'estimation du coût global des travaux du bâtiment en € HT, au moment de la signature de la présente convention. La première contribution interviendra le 15 janvier de l'année suivant les conventions signées entre le 1^{er} janvier et 30 juin, et interviendra le 1^{er} juillet de l'année suivant les conventions signées entre le 1^{er} juillet et 31 décembre.

➤ **Remboursement annuel pour l'ingénierie financière = AR/15.**

Le remboursement de l'avance remboursable sera versé annuellement pendant 15 ans. Il démarrera au plus tard 2 ans après son versement. Le 15 janvier de l'année n+2 si le versement a lieu entre le 1^{er} janvier et 30 juin de l'année n ou le 1^{er} juillet de l'année n+2 si le versement a lieu entre le 1^{er} juillet et 31 décembre de l'année n.

➤ **Contribution pour la prestation « étanchéité à l'air »**

La contribution consistera en le remboursement à l'€-€ de la prestation payée par le SIGERLy. Elle sera facturée une fois le service fait.

6-ENTRÉE EN VIGUEUR – DURÉE

La présente convention entrera en vigueur au jour de sa signature, et s'achèvera aux termes des règlements de l'ingénierie technique et de l'avance financière.

7-MODIFICATION DE LA CONVENTION

En cas d'évolution dans le projet du Membre, notamment du coût des travaux du bâtiment et/ou des économies générées, ou de modification légale ou réglementaire impactant les mécanismes décrits dans la convention, les Parties pourront convenir par avenant de

modifier les termes de la Convention, voire d'y mettre un terme anticipé.

8-FORCE MAJEURE

En cas de force majeure affectant l'une des Parties, les obligations respectives des Parties seront réduites totalement ou partiellement dans la même proportion pendant la durée de cet événement.

Sont expressément considérés comme cas de force majeure les événements extérieurs à la volonté d'une Partie et empêchant l'exécution totale ou partielle de ses obligations contractuelles découlant du Contrat.

La Partie se prévalant d'un cas de force majeure devra en avertir, par une notification écrite, l'autre Partie dans les plus brefs délais. La Partie affectée par le cas de force majeure s'efforce de minimiser les effets du cas de force majeure sur ses obligations contractuelles et d'assurer dès que possible la reprise normale de l'exécution du Contrat. Si cette reprise n'a pas eu lieu dans un délai de deux mois, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de décider de la poursuite ou non du Contrat.

9-DROIT APPLICABLE

La Convention est soumise au droit français tant sur le fond que sur la forme. Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige relatif au présent Contrat.

10-JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord sur l'application de la convention, les parties s'engagent à se rencontrer afin d'en débattre de façon amiable.

En cas de litige relatif à la présente convention non résolu à l'amiable, la juridiction compétente pour le résoudre sera la juridiction de l'ordre administratif dans le ressort de la cour administrative d'appel de Lyon.

Fait en deux exemplaires le _____ à _____

Cachet et signature
précédés de la mention « lu et approuvé »
approuvé »

Le Membre

Cachet et signature
précédés de la mention « lu et

**Le SIGERLy
Eric PEREZ,
Président**



ANNEXE 1 : Caractéristiques techniques du projet
ANNEXE 2 : Modalités comptables

