

Le MGPE-PD un outil pour la réhabilitation énergétique du parc immobilier

Présentation DDPI





Le MGPE-PD

Les enjeux majeurs à l'origine de cette évolution réglementaire

Les **enjeux majeurs** pour la transition énergétique du parc immobilier de l'Etat :



Le **respect des obligations** associées au **dispositif éco-énergie tertiaire et à la DEE révisée**



Le **remplacement des chaudières au fioul d'ici 2029**



La prise en compte des exigences de la **RE 2020 pour la construction des bâtiments neufs**



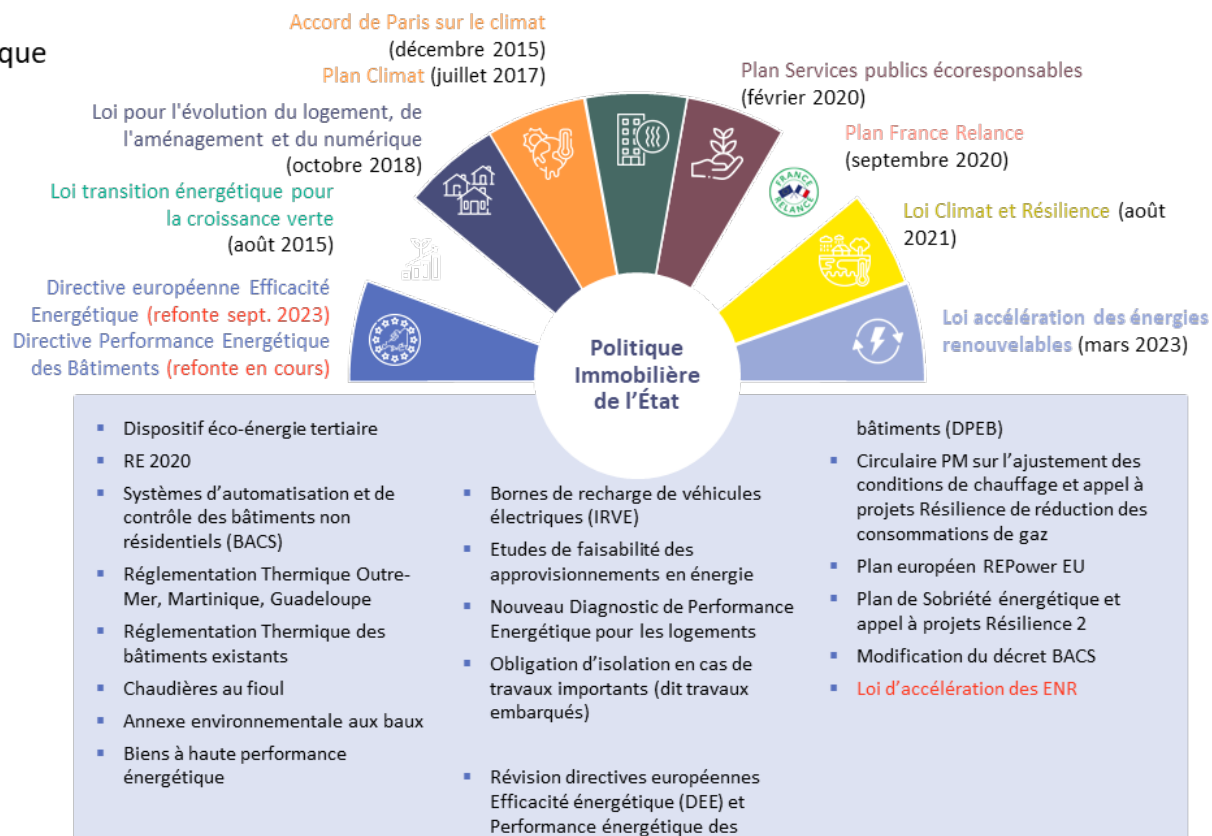
L'obligation progressive de **rénovation des logements** du parc locatif **les moins performants**



L'intégration de **clauses environnementales** dans les **marchés publics**



L'**accélération de la réduction des consommations** énergétiques et de la **sortie des énergies fossiles**



Cadre juridique : la Loi du 30 mars 2023 vise à ouvrir le tiers financement à l'Etat, ses établissements publics et les collectivités territoriales –Décret d'application n° 2023-913 du 3 octobre 2023.

Origine du tiers financement : Loi ALUR, Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte et les évolutions du code de la construction et de l'habitation.

Durée de l'expérimentation : 5 ans (*jusqu'au 30 mars 2028*).

- *Proposition d'extension du périmètre des marchés globaux de performance énergétique à paiement différé aux projets d'autoconsommation et prolongation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2030*

Les dérogations prévues par cette loi autorisent désormais l'État, ses établissements publics, les collectivités locales et les intercommunalités **à recourir à titre exceptionnel au paiement différé des travaux** dans le cadre **des contrats de performance énergétique (CPE), sous la forme d'un marché global de performance pour la rénovation d'un ou plusieurs de leurs bâtiments**. Le dispositif vise seulement à déléguer les travaux, et non la gestion du bâtiment. Ce dispositif, permet aux acteurs publics de financer leurs travaux de rénovation énergétique grâce aux futures économies d'énergie qu'ils entraîneront.

- *Ce montage en tiers financement ne s'applique aujourd'hui qu'à la rénovation de l'immobilier existant.*
- *L'établissement public reste maître d'ouvrage de l'opération.*

Schéma des investissements sans paiement différé

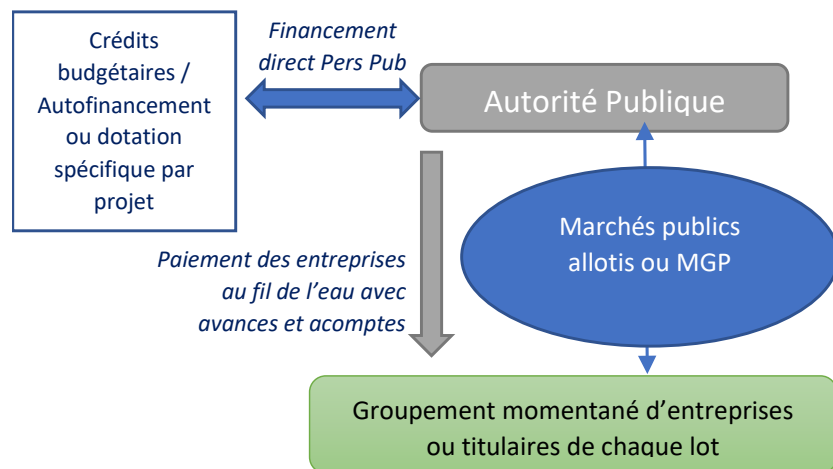
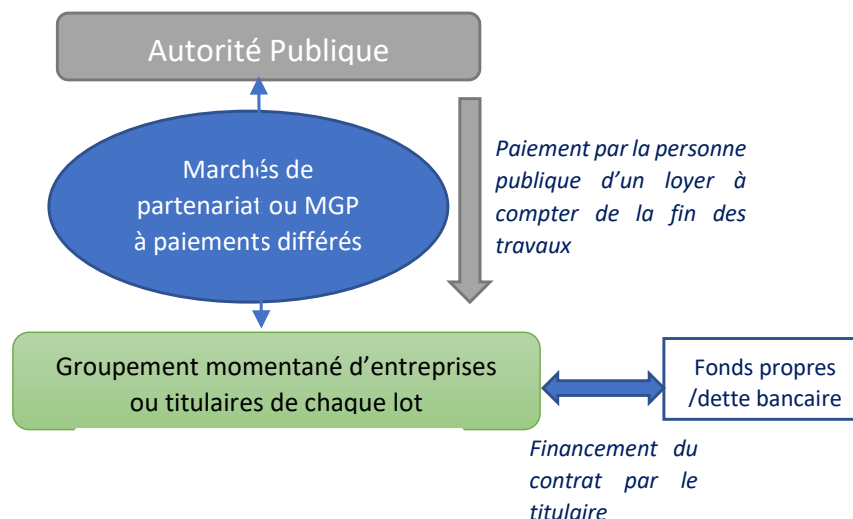


Schéma des investissements avec paiement différé



La rémunération du titulaire en MGP (Marché global de Performance) en tiers financement comprendra :

- Les coûts de conception, de réalisation, les coûts annexes ou frais financiers intercalaires
- Les couts d'exploitation /maintenance
- Les couts de financement de l'opération
- Les éventuels revenus pouvant être tirés d'activités annexes ou d'une valorisation domaniale

Le titulaire s'engage à rénover un ou plusieurs bâtiments avec un ou plusieurs objectifs de performance énergétique et à financer l'investissement pour le compte de la personne publique qui remboursera sur une durée longue.

Ce marché repose sur :

- Le financement privé.
- Le paiement sous forme de redevance payé en une fois ou sur une durée à compter de la réception des travaux définie sur la durée d'amortissement des investissements ou de modalités de financement du projet retenu.
- L'application de pénalités en cas de non atteinte des objectifs.

Ce contrat permet :

- De lisser le coût de l'investissement pour la personne publique et d'aligner les dépenses et les économies d'énergies obtenues.
- D'optimiser la durée de la phase de réalisation des travaux.
- De responsabiliser le titulaire dans l'atteinte des objectifs de performance énergétique.

Les éléments préalables au recours

-

Conditions de recours

1° Une présentation générale :

- a) Des caractéristiques du projet, de son équilibre économique et de ses enjeux.
- b) Des compétences de l'acheteur, de son statut et de ses capacités financières.
- c) De la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de référence retenues pour apprécier la performance énergétique du projet. *(Nécessaire d'avoir un comptage au bâtiment pour préciser la référence).*

2° Une description des options de montages contractuels de la commande publique qui sont écartées et des options qui sont envisagées pour mettre en œuvre le projet.

3° **Une appréciation portant sur l'ensemble des avantages et inconvénients de ce marché** par rapport aux options envisagées mentionnées au 2° qui n'autorisent pas le paiement différé, compte tenu, en particulier :

- a) Des **objectifs de performance retenus par l'acheteur**, notamment en matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre, des délais fixés pour les atteindre ainsi que des mécanismes souhaités d'incitations, de garanties et de sanctions.
- b) Du **périmètre des missions** susceptibles d'être confiées au titulaire.
- c) Des **principaux risques du projet et de leur répartition** entre l'acheteur et le titulaire.
- d) De **la structure de financement** ainsi que de son incidence sur le coût du projet.
- e) Le cas échéant, des effets de la mutualisation du projet avec d'autres acheteurs.

AVIS : l'absence de production de l'avis de la Mission d'appui au Financement des Infrastructures (FIN-INFRA) sous un mois vaudra avis favorable.

- 1° **Le coût prévisionnel du contrat**, hors prise en compte des risques, indiqué **en moyenne annuelle et** précisant la part des dépenses d'investissement, de financement et de fonctionnement.
- 2° **La part** que ce coût représente par rapport à **la capacité d'autofinancement annuelle** de l'acheteur, et **son effet sur sa situation financière**.
- 3° **L'impact du contrat sur l'évolution des dépenses obligatoires de l'acheteur, ses conséquences sur son endettement et ses engagements hors bilan**.
- 4° Une **analyse des coûts** prévisionnels pouvant résulter **d'une rupture anticipée du contrat**.
- 5° Une appréciation des principaux risques du projet.

AVIS : l'absence de production de l'avis de la Mission d'appui au Financement des Infrastructures (FIN-INFRA) sous un mois vaudra avis favorable.

Autorisation de recours a un MGP tiers financement

Le lancement de la procédure de passation est soumis à l'autorisation des autorités administratives, qui sont, pour les Etablissements Publics :

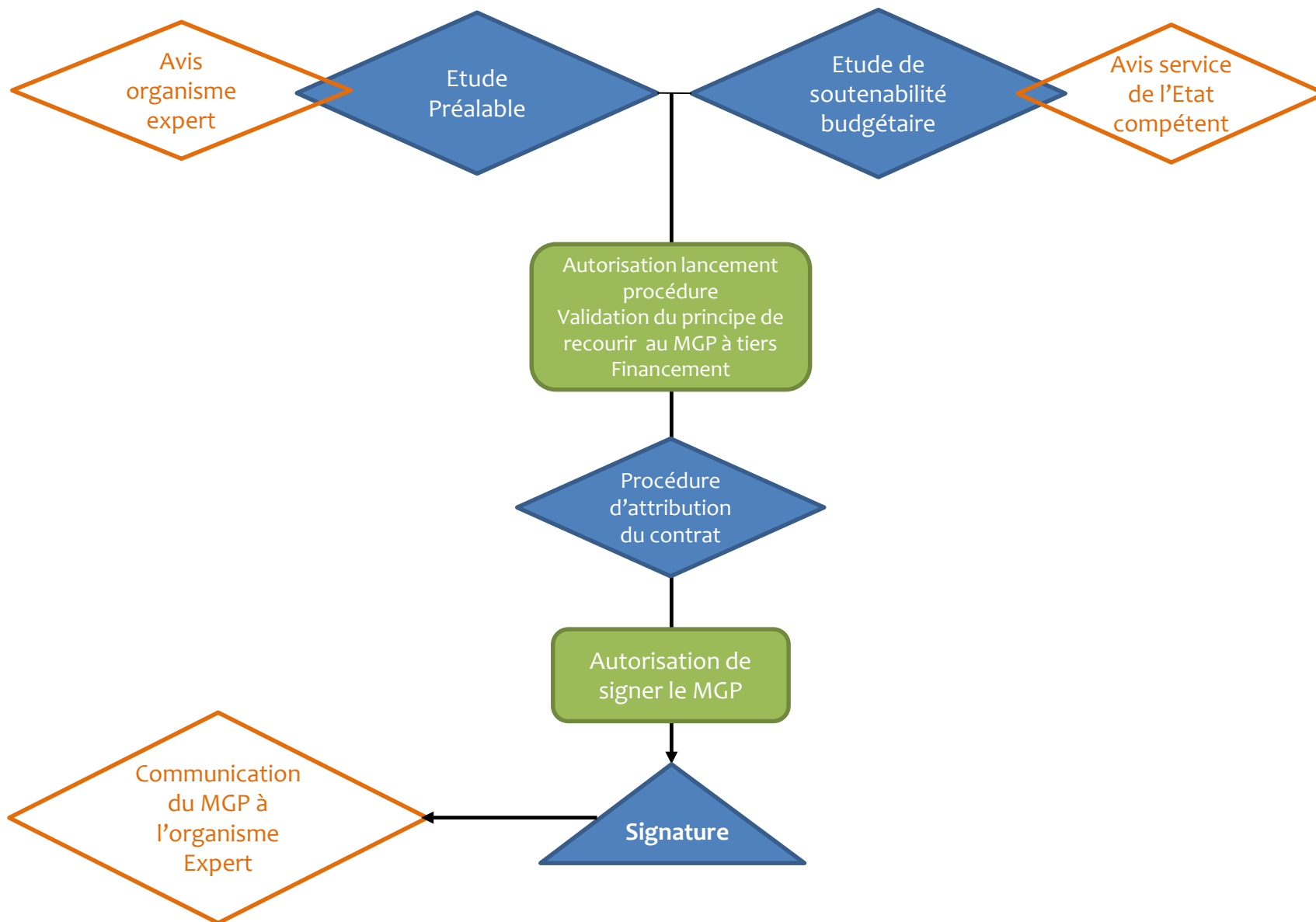
- [Les Ministres chargés du budget et de l'économie.](#)
- [Le CA de l'établissement.](#)

Autorisation de signature du contrat

La signature du MGP par le représentant de l'établissement public ne peut être effective qu'après l'avis des autorités administratives compétences :

- [Les Ministres chargés du budget et de l'économie.](#)
- [Le Ministre de tutelle.](#)
- [Le CA de l'établissement : présentation des études et des avis.](#)

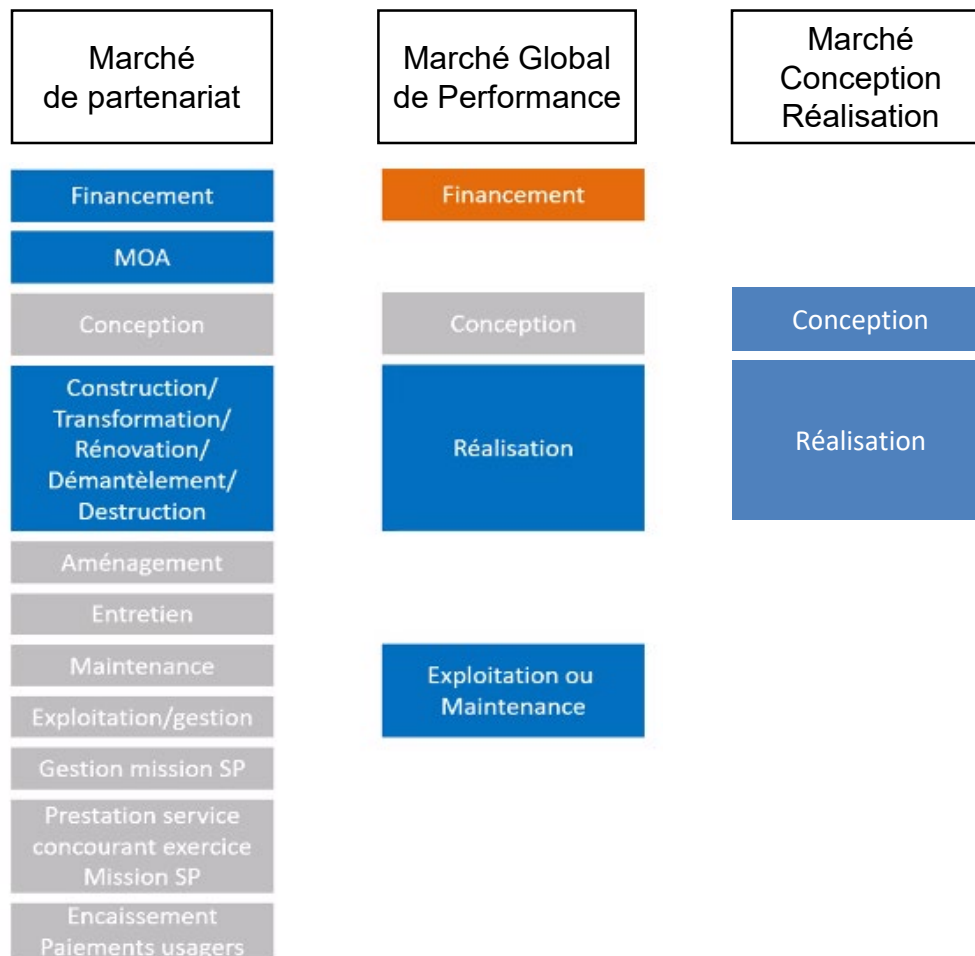
Schéma décisionnel du MGP en tiers financement



Il s'agit donc pour le maître d'ouvrage de préciser clairement

- ☐ Les prestations de conceptions, réalisation, exploitation et/ou maintenance afin de remplir les objectifs chiffrés de performances : niveau d'activités, qualité de service, efficacité énergétique ou incidence écologique
- ☐ Engagements de performances mesurables par le titulaire
- ☐ Rémunération du titulaire qui est impactée par l'atteinte et la non atteinte de ces engagements
- ☐ Suivre de manière séparée pour chaque bâtiment des résultats des actions de performances énergétiques à partir d'un niveau de référence

et les autres montages en marchés globaux



PERIMETRE DE
PRESTATIONS

Spécificité TF

Mission facultative

Mission obligatoire

Extrait CEREMA – fiche N°4 MGPE-PD

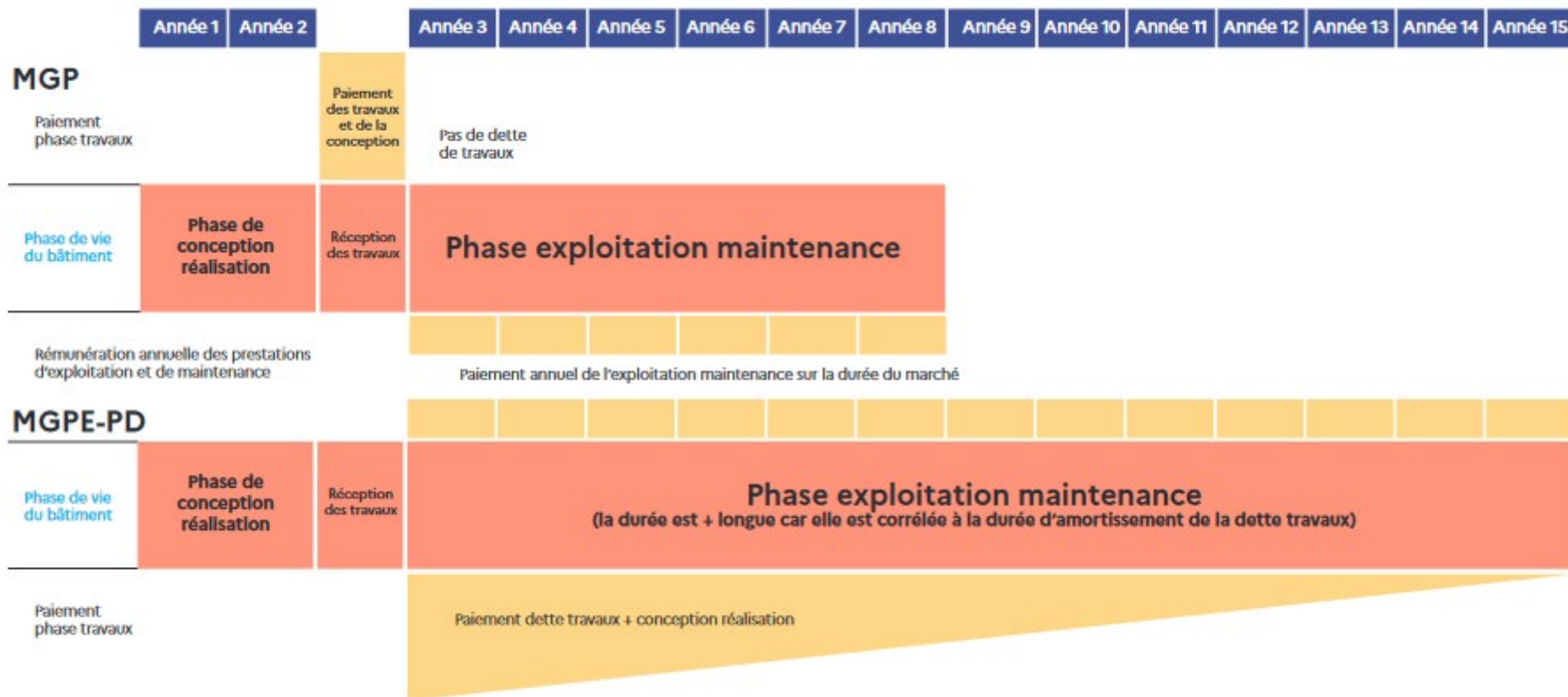


Schéma des régimes de paiement comparés MGP/MGPE-PD.

Proposition d'analyse des risques des différents montages

Risque phase conception	MGP		MGPEPD		MOP	
	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement
Risques liés au terrain	✓		✓		✓	
Modifications de programme demandées par le pouvoir adjudicateur	✓		✓		✓	
Changement de conception demandé par le Groupement		✓		✓		✓
Évolutions réglementaires	Partagé selon nature		Partagé selon nature		✓	
Défaillance de l'équipe de conception		✓		✓		✓

Proposition d'analyse des risques des différents montages

Risque phase construction	MGP		MGPEPD		MOP	
	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement
Obtention des autorisations (PC, etc.)		✓		✓	✓	
Risques sous-sol : réseaux enterrés et géotechnique		✓		✓	✓	
Amiante, plomb, pollution de sol	Partagé selon nature		Partagé selon nature		✓	
Archéologie	✓		✓		✓	
Dépassement des coûts à programme constant		✓		✓	✓	✓
Retard de construction (sauf causes légitimes)		✓		✓		✓
Défaillance d'entreprise		✓		✓	✓	
Sécurité du chantier		✓		✓	✓	

Proposition d'analyse des risques des différents montages

Risque performances et Exploitation-Maintenance	MGP		MGPEPD		MOP	
	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement
Incapacité d'atteindre les performances et standards de qualité		✓		✓	✓	
Pérennité et maintien dans la durée de l'engagement de performance énergétique	✓ au-delà des 5 ans	✓		✓	✓	
Dysfonctionnement/défaillance rendant le bâtiment impropre à l'exploitation	✓ au-delà des 5 ans	✓		✓	✓	
Non-exécution du programme d'entretien et renouvellement	✓ au-delà des 5 ans	✓		✓	✓	
Évolutions réglementaires	Partagé		Partagé		✓	
Modification des exigences de performance/évolution des besoins	✓		✓		✓	
Veille technologique	Partagé		Partagé		✓	
Modification des locaux (évolution fonctionnelle / technique)	✓		✓ + risque de remise en cause des engagements		✓	

Proposition d'analyse des risques des différents montages

Risque Financement	MGP		MGPEPD		MOP	
	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement	Personne Publique	Groupement
Obtention du financement	✓		✓	✓	✓	
Évolution des taux	✓		✓		✓	
Inflation/indexation des prix	✓		✓ (1)		✓	
Dérive de planning		✓ (*2)		✓ (*3)	✓	

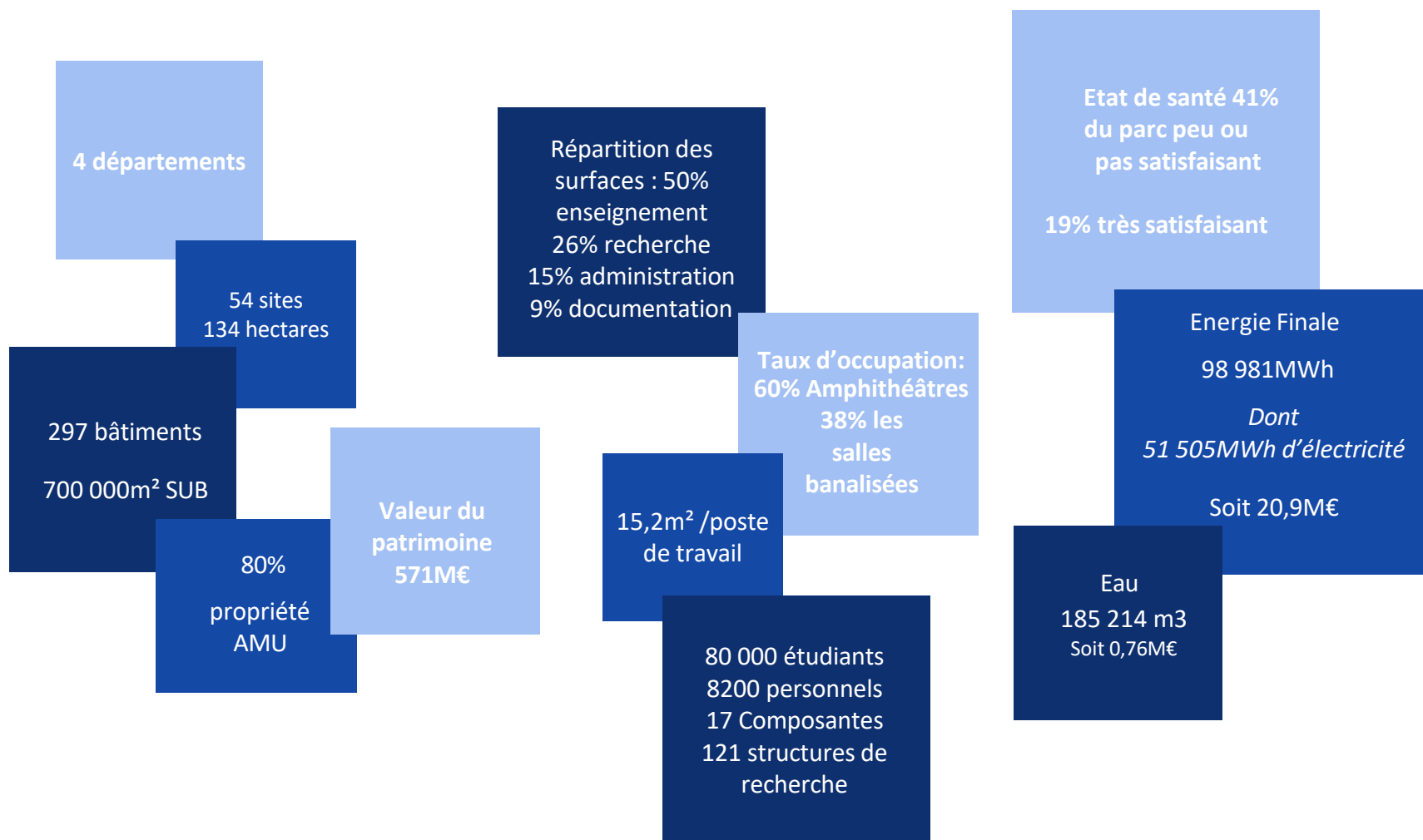
*1 – l'engagement de long terme permet une sécurisation mais limite la remise en concurrence périodique mais il peut être prévu dans le contrat des clauses de market-test

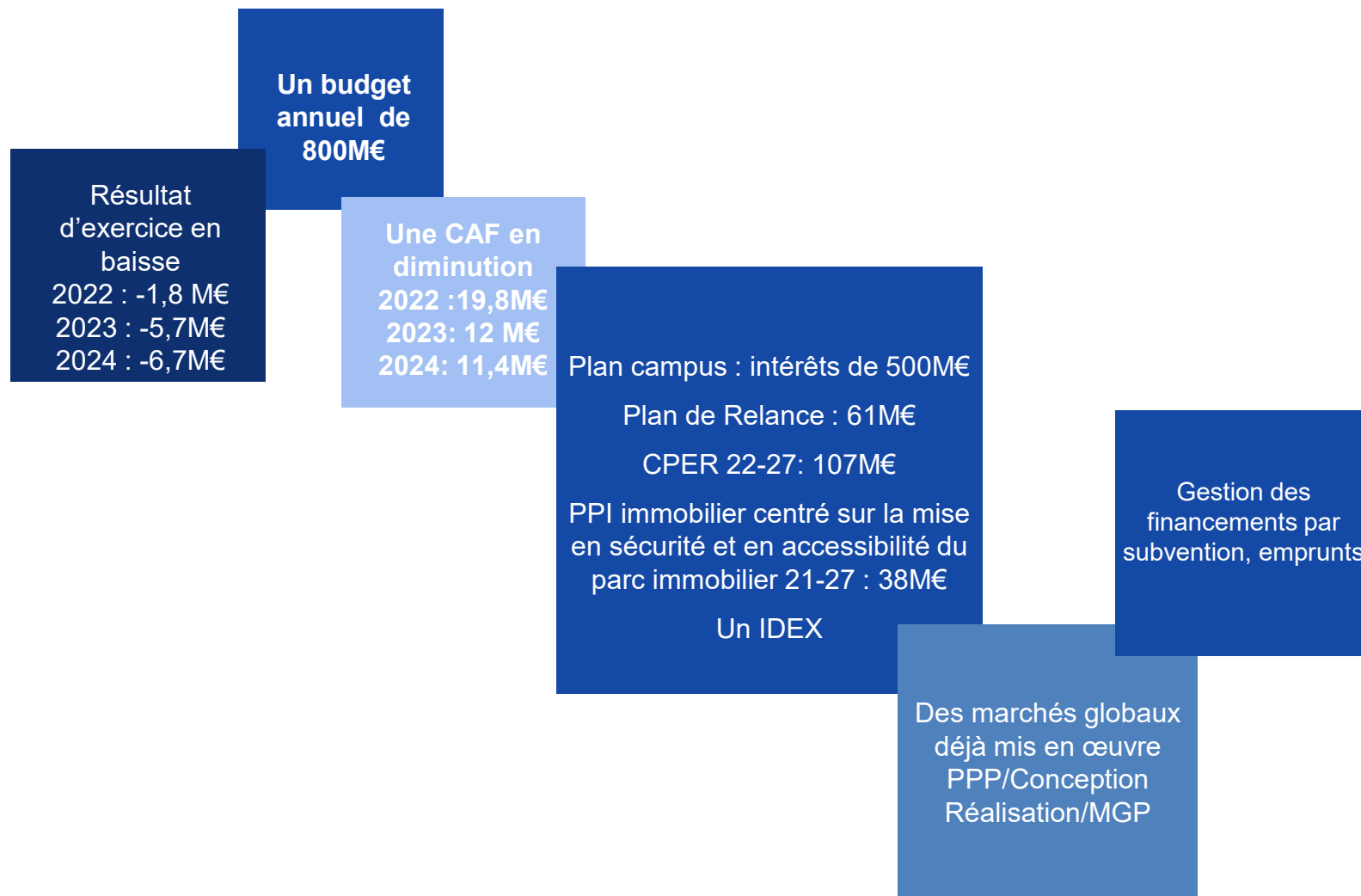
*2 - pénalités

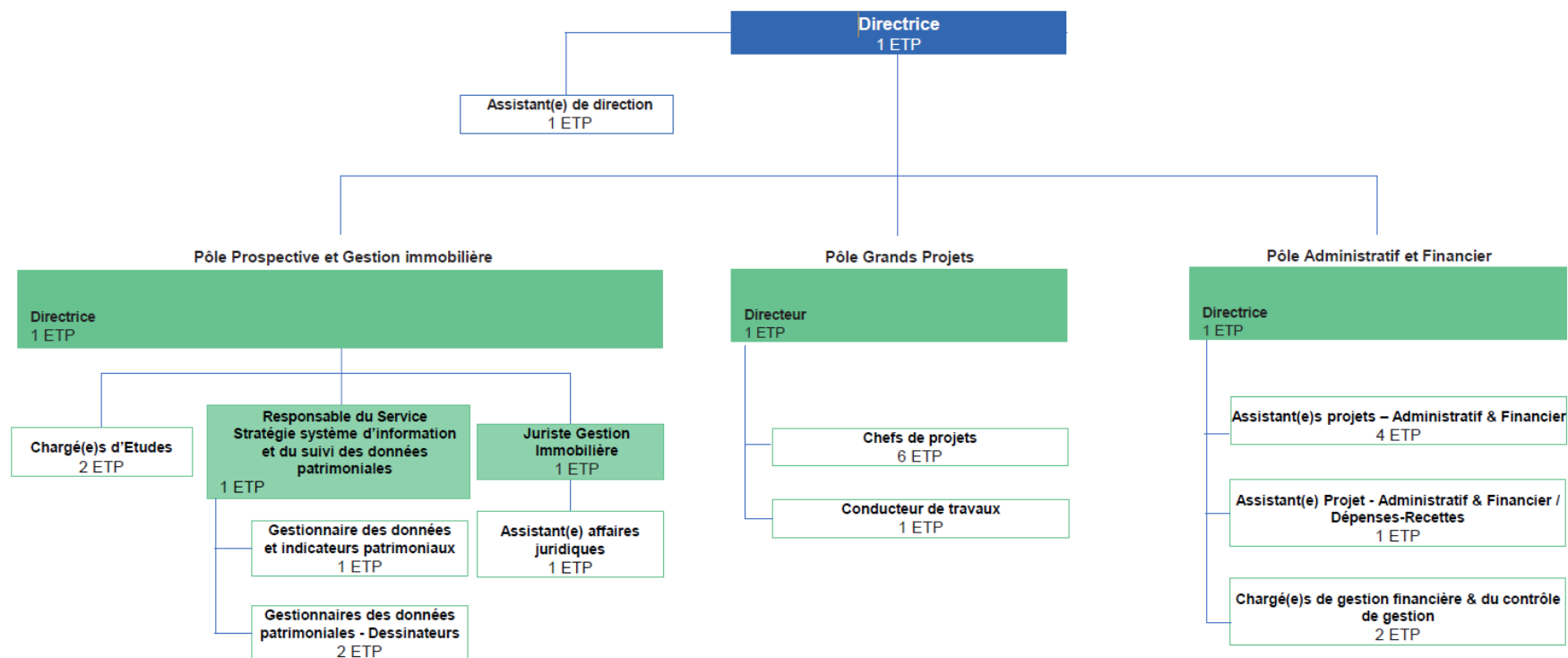
*3 - pénalités + coût de préfinancement



Le projet de MGPE-PD
porté par amU



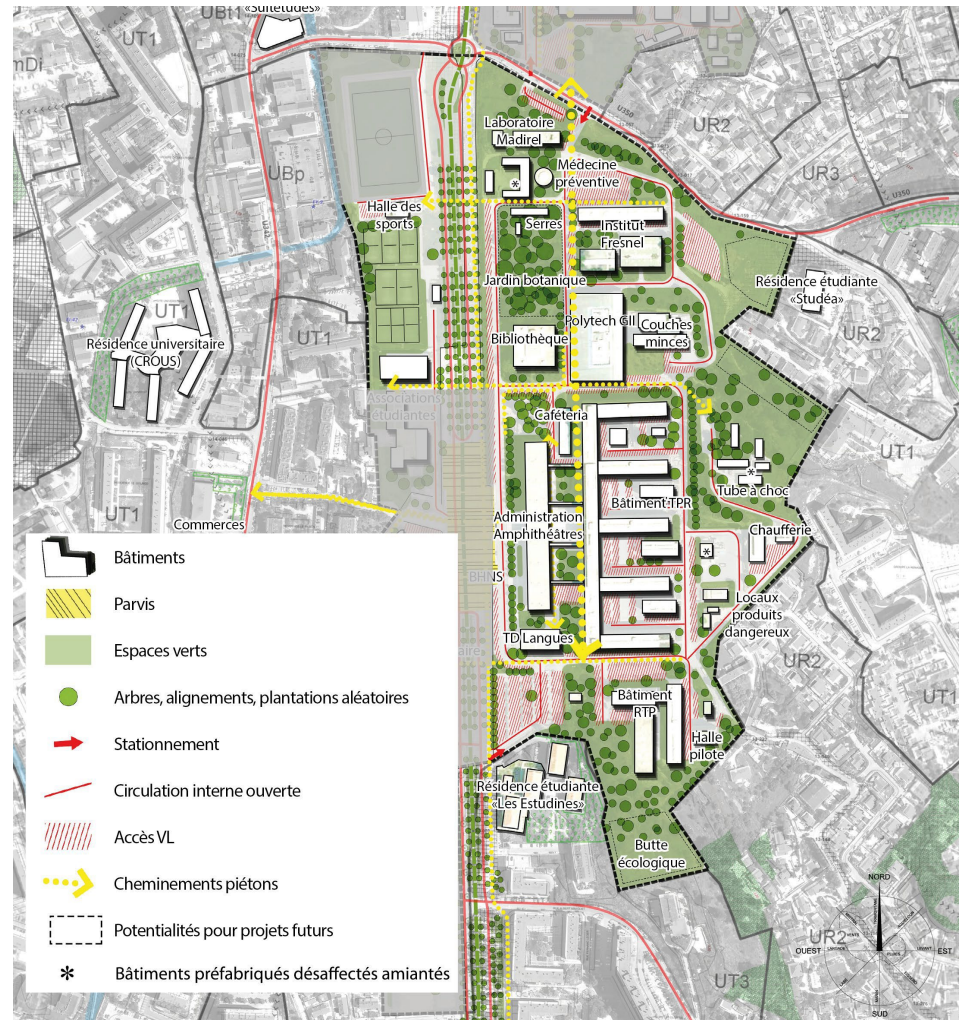


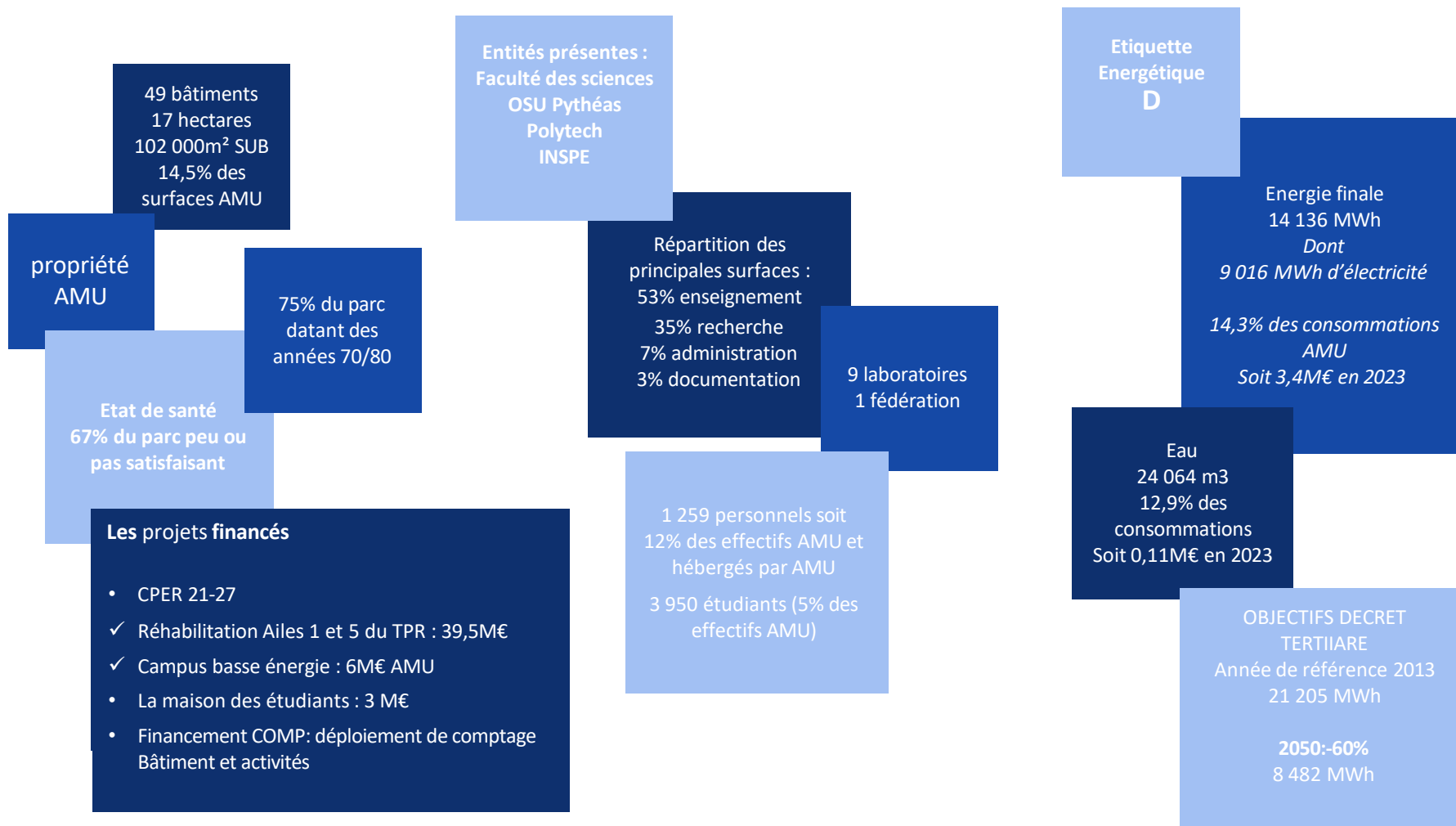




Uns stratégie identifiée:

- ☐ SPSI 17-22 & SPSI 23-28
- ☐ SD Sciences et Technologies
- ☐ SD Polytech – château Gombert Luminy
- ☐ SD INSPE
- ☐ SD DDRS





Le site de St Jérôme périmètre MPGP-PD

Une réflexion itérative

Périmètre initial

LIBERATION/VALORISATION

Env 12 000m² de foncier

2500m² pouvant être
réhabilités

900m² à démolir

Evolution Règlement

*d'urbanisme à prévoir pour valo
optimale –de UQM2 à UtC2*

DENSIFICATION

Autres laboratoires et
structures

VALORISATION

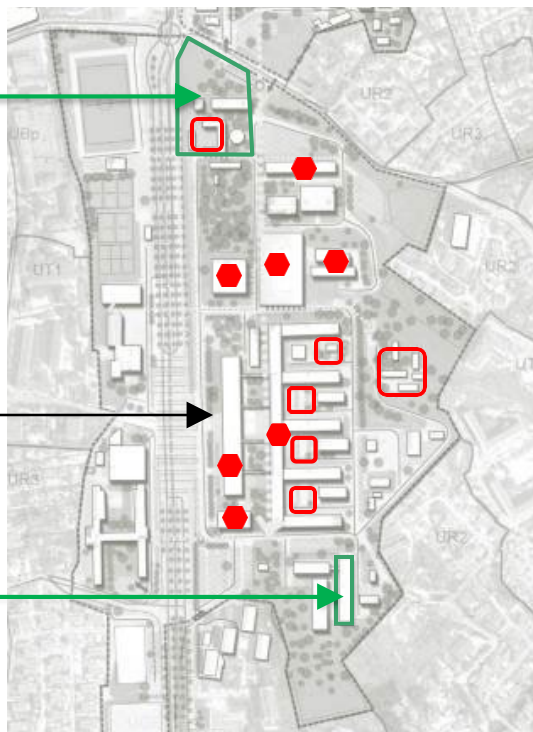
Env 4000m² bâtiment à
réhabiliter



BATIMENTS A ENJEUX



BATIMENTS A DEMOLIR



Site Saint-Jérôme (M101)

Périmètre revu

LIBERATION/VALORISATION

DENSIFICATION

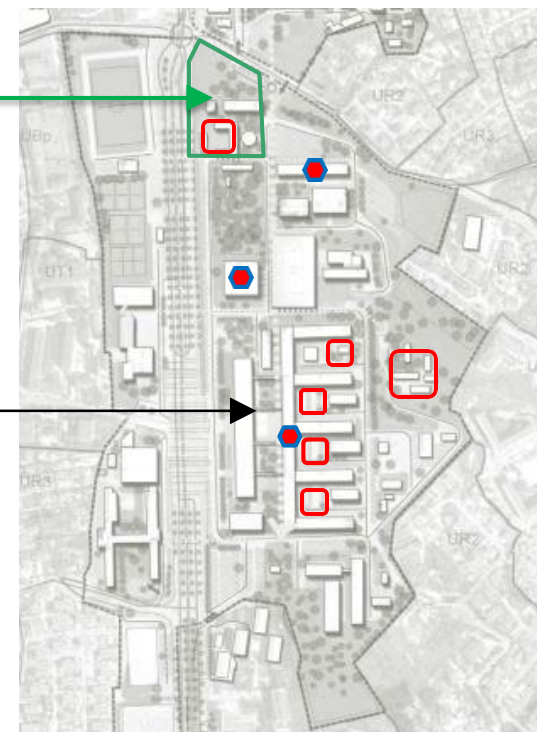
Autres laboratoires et
structures



BATIMENTS RETENUS



BATIMENTS A DEMOLIR



Site Saint-Jérôme (M101)

❑ Le périmètre du projet :

- Réhabilitation énergétique: 59 054m² SHON
- Réhabilitation fonctionnelle : 10 000m²
- Démolition : 2 880m²
- Valorisation: 3 123m² /12 000m² foncier
- Objectif décret tertiaire : - 15% conso électricité
- 61% chauffage

❑ L'estimation investissement :

- 100M€ + 39,5M€ de subventions CPER

❑ Durée de l'engagement exploitation/maintenance associé à la durée de l'emprunt:

- 20 ans

❑ Le périmètre du projet :

- Traitement de l'enveloppe: menuiseries extérieures/isolation thermiques/CVC...
- Déploiement d'ENR associées aux bâtiments
- Travaux embarqués : désamiantages/ mises en sécurité
- Réhabilitation fonctionnelle : Optimisation des surfaces
- Démolitions : 2 880m²

Les travaux dits « accessoires » sont intégrables au périmètre du MGPE-PD

MAINTENANCE (niveau 1/2/3) ET GER (4/5)

BÂTI

Réseaux sous bâtiment
Étanchéité des toitures terrasse
Façades - Bardages
Menuiseries extérieures et vitrerie – Occultation,

GÉNIE CLIMATIQUE

Production calorifique, sous-station d'échange
Production frigorifique
Centrales de traitement d'air, brasseurs d'air, déstratificateurs
Humidificateur à vapeur
Ventilation mécanique contrôlée,
Réseaux distribution Chaud
Emetteurs (radiateurs, ventilo-convecteurs, plafond rayonnant, plancher chauffant / rafraichissant, diffuseurs à déplacement,
Réseaux distribution Froid
Équipements terminaux et filtres
Désembouage,
Équipements électriques associés aux installations de génie climatique et éclairage secours
Disconnecteur sur remplissage des équipements techniques
Production ECS,
Réseaux distribution et bouclage ECS,
Équipements primaire du réseau de chaleur
Traitement d'eau chaude sanitaire
Robinetteries terminales
Sorbonnes de laboratoire, bras de ventilation, armoire ventilées.
Installations de GTC GTB
Équipements spéciaux
Chambres de culture et ses équipements
Chambres froides y compris production frigorifique

Les différentes hypothèses relatives au risques financiers

Risque d'inflation	Base	Moyen	Elevé	Très élevé
Sensibilité indexation coût d'investissement (Sauf CP signés, où le prix est forfaitaire)	2,37%	2,99%	3,63%	4,25%
Sensibilité indexation coût GER	2,47%	2,65%	2,83%	3,01%
Sensibilité indexation coûts Entretien et Gestion	2,29%	2,46%	2,63%	2,81%

Risque de financement	Base	Moyen	Elevé	Très élevé
Financement BEI	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%
Financement CDC ou financement commercial	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%

Critère	Sous-critères	MOP allotie	MGP	MGPEPD
Performance énergétique, délais, incitations, garanties et sanctions	Niveau de réduction des consommations énergétiques/ gaz à effet de serre			
	Date de livraison des travaux/ durée de la phase de réalisation des travaux et niveau d'énergie économisé			
	Durée des engagements de performance énergétique	Sans objet		
	Calendrier de paiement du titulaire			
	Niveau et modalités des pénalités			
	Niveau des garanties apportées notamment concernant le paiement des pénalités	Sans objet		

Critère	Sous-critères	MOP allotie	MGP	MGPEPD
Périmètre des missions	Pertinence du transfert des missions permises par le mode de réalisation au regard des capacités de la personne publique			
Risques du projet et transfert des risques	Impact des risques sur les délais et les coûts de réalisation du projet			
	Capacité de l'acheteur à gérer et contrôler ces risques (pertinence du transfert des risques)			

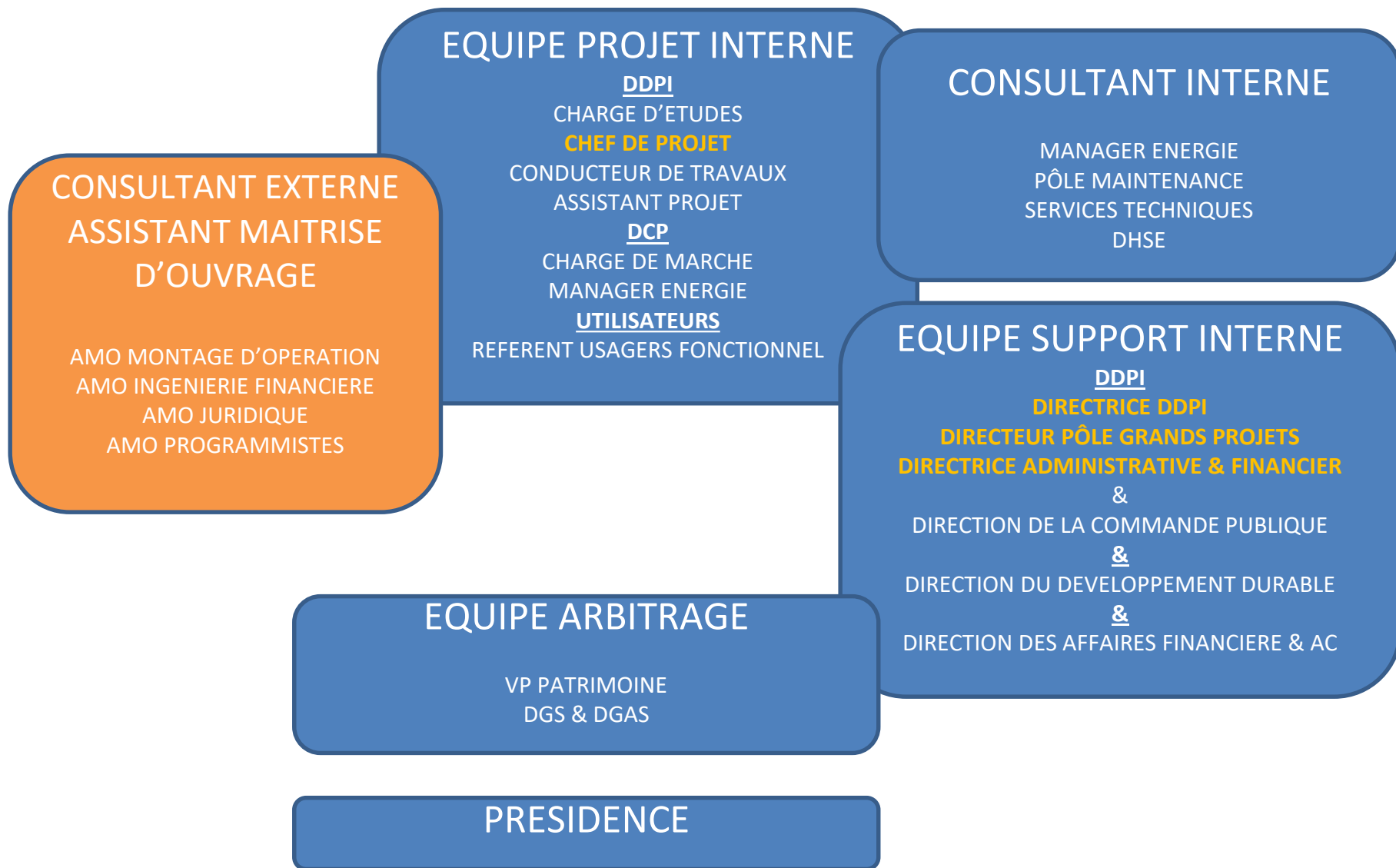
QUESTIONS :

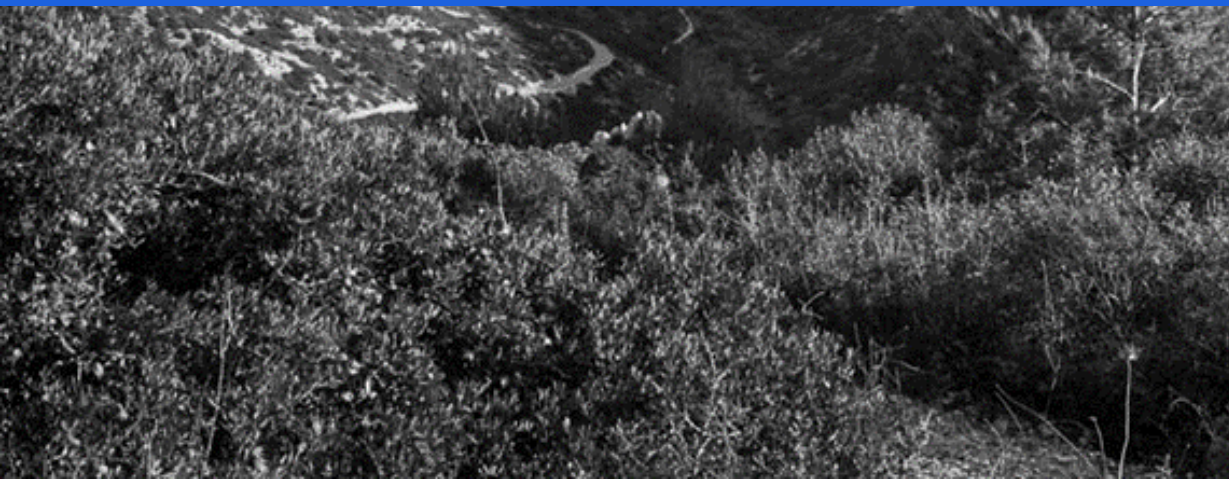
- *Les subventions CPER : justification et fiscalité*
- *Prédominance effective de la « rénovation énergétique » : notion d'accessoire*

- *Nécessité d'une procédure d'expertise en parallèle de l'étude préalable et de l'étude de soutenabilité budgétaire*
- *Calcul des seuils pour l'évaluation socio-économique (ESE) des projets d'investissement*



L'équipe projet





<https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/596371/fiche-n-4-le-marche-global-de-performance-energetique-a-paiement-differe>

https://www.cerema.fr/fr/system/files?file=documents/2023/11/cp_nouveau_mgepepd_0.pdf

<https://www.seban-associes.avocat.fr/proposition-dextension-du-perimetre-des-marches-globaux-de-performance-energetique-a-paiement-differe-aux-projets-dautoconsommation-et-prolongation-du-dispositif-jusquau-31/>

https://www.economie.gouv.fr/files/2025-03/MGPEPD_Dossier%20d%27accompagnement%20Fin%20Infra.pdf