Modèle 15

Bâtiments écologiques de Rotterdam (*Rotterdamse Groene Gebouwen*)

Rotterdam – Pays-Bas

RESPONSABILITÉ	PUBLIQUE
Responsable du programme	Municipalité de Rotterdam
Unité de mise en œuvre du programme	Bureau de gestion de projet
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Services d'exploitation	Facilitateur Assesseur Agrégateur
Projets financés	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Ambitions/Objectifs	Améliorer la viabilité des principaux biens immobiliers municipaux (environ 1 700 immeubles)
Bénéficiaires	Bâtiments publics appartenant à la municipalité de Rotterdam : salles de sport, piscines, écoles, bureaux, théâtres et musées
Mécanisme de financement	Sociétés de services énergétiques (SSE) Établissements financiers
Instruments financiers	Financement des CPE Prêts Subventions

Récapitulatif

Le projet *Rotterdamse Groene Gebpuwen* (Bâtiments écologiques de Rotterdam) a trait à la rénovation de biens immobiliers de la municipalité de Rotterdam et constitue un élément important de la stratégie de la ville de lutte contre le changement climatique à Rotterdam. Le programme entend renforcer la viabilité des biens immobiliers municipaux en améliorant leur rendement énergétique, en réduisant leur empreinte carbone, en optimisant leur entretien et en améliorant l'environnement et le confort intérieur en pariant sur les contrats de performance énergétique (CPE).

Il s'agit de l'un des programmes de l'Initiative de Rotterdam pour le climat (IRC), un programme en matière de climat initié en 2007 par la municipalité de Rotterdam, le Port de Rotterdam, Deltalinqs (organisation patronale) et DCMR (Agence pour la protection de l'environnement de Rijnmond). Avec ce programme, la municipalité apporte sa contribution à l'Initiative de Rotterdam pour le climat, qui vise à réduire les émissions de CO2 de la ville et du port de 50 % d'ici à 2025 par rapport aux niveaux de 1990, pour devenir ainsi 100 % résiliente au changement climatique, ce qui renforcerait encore davantage l'économie de Rotterdam.

L'ambition du programme est d'améliorer, sur le long terme, la pérennité des biens immobiliers municipaux ou à finalité sociale de la ville. Les biens municipaux en question comportent environ 3 500 bâtiments, parmi lesquels 1 700 sont considérés comme appartenant au parc immobilier de base. Ce parc de base comprend des piscines, des salles de sport, des bureaux, des écoles, des musées et des théâtres.

L'approche adoptée est de regrouper les bâtiments de même type, afin d'augmenter l'ampleur du projet, et par là même, le pouvoir d'achat, tout en permettant l'optimisation des coûts de transaction et des gains en efficacité énergétique.

La municipalité avait prévu de créer 4 groupes de bâtiments pour lesquels elle devait lancer des appels d'offres pour leur rénovation d'ici à 2014.

Le projet pilote du programme visait à améliorer la durabilité d'un premier groupe de bâtiments par le biais de travaux de rénovation et de contrats de performance énergétique. 9 piscines considérées comme bâtiments énergivores majeurs au sein du parc immobilier municipal ont été concernées. L'appel d'offres relatif à ce premier groupe avait été lancé en 2010, pour être attribué à une SSE en 2011.

En 2014, après la mise en œuvre et l'analyse du projet pilote, la municipalité a lancé, avec deux autres municipalités, deux appels d'offres supplémentaires relatifs à un groupe de bureaux/espaces de travail (avec la municipalité de Schiedam) et à un groupe de bâtiments de la fonction publique (avec la municipalité de Vlaardingen). Jusqu'à présent, seul l'appel d'offres afférent au groupe de bureaux/espaces de travail de Rotterdam a été attribué.

Le programme a reçu le soutien du Fonds européen de développement régional par l'intermédiaire d'INTERREG Europe du Nord-Ouest, un programme de l'Union européenne destiné à promouvoir l'avenir économique, environnemental, social et territorial de la région du Nord-Ouest de l'Europe.

La ville de Rotterdam a investi environ 1 million d'euros dans les frais de gestion du projet pilote.

Comment cela fonctionne-t-il ?

- La municipalité de Rotterdam, par l'intermédiaire de sa Division de développement urbain (aujourd'hui, *Stadsontwikkeling*), envisage de lancer la rénovation de ses biens immobiliers municipaux après regroupement des bâtiments à des fins d'optimisation.

- Pour ce faire, et s'inspirant des expériences vécues avec le projet pilote, les groupes de bâtiments à rénover sont identifiés et hiérarchisés par la Division du développement urbain en fonction d'un cadre d'évaluation développé en interne et tenant compte de différents critères techniques, organisationnels, financiers et juridiques.

- Une fois que le groupe de bâtiments à rénover a été défini et validé, une procédure d'appel d'offres auprès des SSE peut être lancée.

- Dans ce programme, les règles habituelles de passation des marchés s'appliquent et l'Unité chargée de la mise en œuvre doit lancer un processus d'appel d'offres. La municipalité a opté pour le dialogue concurrentiel. L'Unité de mise en œuvre a facilité ce processus d'appel d'offres en fournissant une série de documents normalisés couvrant toutes ses étapes. Ces documents ont été publiés et sont mis à disposition de tout tiers intéressé.

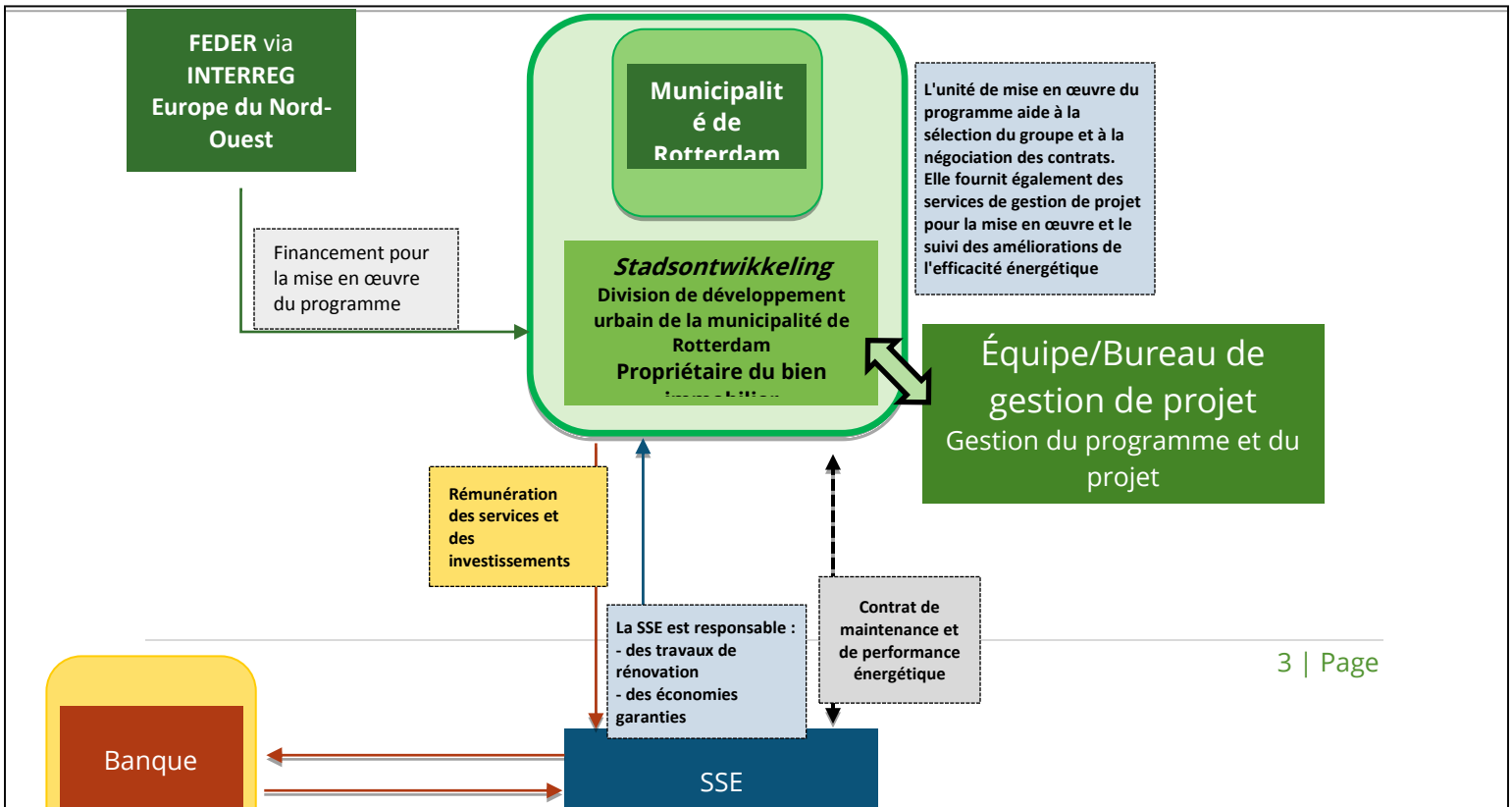
- Le marché est attribué à l'offre la plus avantageuse économiquement. Un contrat d'entretien et de performance énergétique est ensuite conclu entre la SSE et l'Unité de mise en œuvre.

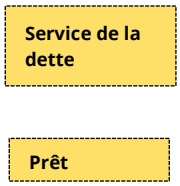
- La société de services énergétiques sélectionnée met en place les mesures d'efficacité énergétique garanties et entreprend les travaux d'amélioration de l'environnement intérieur, assure les différentes prestations et procède aux mesures et vérifications d'usage au cours de la période contractuelle convenue. La prestation inclut également un entretien régulier et la gestion des propriétés.

- La municipalité a privilégié une structure de financement de projets basée sur les ressources de tierces parties, et plus spécifiquement celles de la SSE. Le point de départ de cette réflexion est que la réduction garantie des coûts énergétiques couvrira les frais d'investissement et d'entretien et, si possible, l'amélioration de la qualité pour l'utilisateur final. La SSE peut financer ces investissements avec ses propres fonds ou, si elle le souhaite, en faisant appel à des financements fournis par une institution financière.

- Le premier groupe de bâtiments à rénover (9 piscines), par exemple, a été financé par les capitaux propres apportés par la SSE à hauteur de 10 % et par des prêts accordés à cette dernière par une banque à hauteur de 90 %.

Fig. 1. Modèle financier et opérationnel





Unité de mise en œuvre du programme

Une équipe de gestion de projet (aujourd'hui, le Bureau de gestion de projet - BGP) est chargée de la mise en œuvre du programme de rénovation énergétique des Bâtiments écologiques de Rotterdam. Elle intervient en tant que bureau de gestion du projet et du programme, sous la supervision de son comité de pilotage. Le comité de pilotage est dirigé par le directeur immobilier (aujourd'hui, le directeur du groupe *Stadsontwikkeling*) et représente la municipalité de Rotterdam. Le comité de pilotage est l'autorité qui prend les décisions stratégiques qui s'imposent (validation, rejet ...). Il statue sur les risques, les dotations en personnel, les communications, etc.

L'Unité de mise en œuvre s'occupe de la préparation et de l'exécution des décisions du comité directeur.

Elle est responsable de la planification du projet, du respect du budget défini et de l'énoncé des objectifs en matière d'efficacité énergétique. Elle est également chargée de la rédaction de la liste des objectifs et de celle relative aux appels d'offres, ainsi que du développement et de l'ajustement permanent des meilleures pratiques, des modèles et des normes.

Cette unité tient un rôle majeur : celui de facilitateur et de gestionnaire de projet. Cela signifie qu'elle doit gérer et coordonner tout le processus de rénovation, de l'identification du groupe à la procédure d'appel d'offres, en passant par la négociation autour de la mise en œuvre des mesures d'efficacité énergétique et de la prestation de services.

Elle reçoit le soutien d'autres divisions et services de la municipalité de Rotterdam, mais aussi l'aide de consultants et de spécialistes extérieurs.

Aujourd'hui, le groupe *Stadsontwikkeling* (développement urbain) de la municipalité de Rotterdam dispose d'une organisation de gestion de projet à part entière connue sous le nom de Bureau de gestion de projet (BGP). Le BGP fait partie du service de gestion et d'ingénierie de projet au sein du pôle de développement urbain. C'est par ce service que passent tous les projets physiques liés au développement urbain de Rotterdam. Le programme Bâtiments écologiques de Rotterdam n'est qu'un des nombreux programmes dont elle s'occupe.

Les frais de fonctionnement du BGP sont entièrement pris en charge par la municipalité de Rotterdam.

Structure juridique	N/A
Description des actionnaires	N/A
Fonds propres	N/A
Actionnaires	N/A
Personnel dédié au programme	Inconnu
Coût d'exploitation du programme	Inconnu

Organisation et partenariats

Municipalité de Rotterdam : responsable du programme et initiateur politique

Bureau de gestion de projet (BGP) : Bureau de gestion de projet permanent de la municipalité de Rotterdam. Il recrute le personnel requis et met au point les procédures, les outils et les services du programme. Il fournit des prestations de services de mise en œuvre, telles que la facilitation et la gestion de projets.

FEDER (Fonds européen de développement régional) : a pour but de renforcer la cohésion économique et sociale dans l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres entre les régions.

INTERREG Europe du Nord-Ouest : programme de l'Union européenne destiné à promouvoir l'avenir économique, environnemental, social et territorial de la région du Nord-Ouest de l'Europe.

Bénéficiaires

Bénéficiaires	Bâtiments publics appartenant à la municipalité de Rotterdam : salles de sport, piscines, écoles, bureaux, théâtres et musées
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Soutien opérationnel	Facilitation de projets par le biais de l'Unité de mise en œuvre du projet
Aide financière	N/A

Mécanisme de financement

Financement par l'Unité de mise en œuvre du programme	A reçu le soutien du Fonds européen de développement régional par l'intermédiaire d'INTERREG Europe du Nord-Ouest.
Financement des projets	Les projets sont financés par la SSE.
Mécanisme de	SSE

financement	Établissements financiers
Volume des fonds	N/A
Type de fonds	N/A
Sources des fonds	N/A
Instruments financiers	Financement des CPE

Réalisations

Le programme Bâtiments écologiques de Rotterdam a permis les rénovations suivantes jusqu'à ce jour :

Un premier projet de rénovation ayant bénéficié à un groupe composé de 9 piscines :
Montant de l'investissement : 2,6 M €
Efficacité énergétique : 34 %
Économie de 43 % de gaz naturel, de 56 % d'électricité, de 35 % de chauffage et de 9 % d'eau
Diminution de près de 2 000 tonnes des émissions de CO2
Économie de coûts de maintenance de 15 %
Amélioration de la qualité de l'eau dans 7 des 9 piscines.

Le deuxième projet de rénovation a porté sur un groupe de bâtiments détenus par la municipalité de Rotterdam, composé de bureaux et d'espaces de travail représentant au total 36 740 m². Le contrat est entré en vigueur en janvier 2015.

Coordonnées

Municipalité de Rotterdam
Contacter Stadsontwikkeling
Wilhelminakade 179
3072AP Rotterdam
Postbus 6575
3002AN Rotterdam

E-mail : stadsontwikkeling@rotterdam.nl

Fiche d'informations

Informations générales

Pays	Pays-Bas
Modèle	Bâtiments écologiques de Rotterdam (*Rotterdamse Groene Gebouwen*)
Date de création	2009

Description du modèle

Responsabilité	Publique
Responsable du programme	Municipalité de Rotterdam
Unité de mise en œuvre du programme	Bureau de gestion de projet
Services d'exploitation	Facilitateur Assesseur Agrégateur
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Types de projets financés	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Bénéficiaires	Bâtiments publics appartenant à la municipalité de Rotterdam : salles de sport, piscines, écoles, bureaux, théâtres et musées
Couverture géographique	Local 610 000 habitants

Description du modèle financier

Financement du projet	Privé
Mécanisme de financement de projet	Sociétés de services énergétiques (SSE)
Instruments financiers	Financement des CPE Prêts
Modèle de remboursement	Accord d'économies garanties

Profil de risque du projet

Risque de performance	Sociétés de services énergétiques (SSE)
Recours	N/A
Risque financier	SSE Établissements financiers

Exigences du modèle

Besoins en personnel	Modéré
Exigences en matière de fonds propres	N/A
Besoins de financement	Modéré Moins de 5 millions d'euros

Indicateurs clés du modèle

Volume d'investissement depuis la création	< 10 M €
Taille du projet (ou du portefeuille de projets)	> 2,6 M €
Niveau d'économie d'énergie	34 %

moyen	

Stade de développement

Stade de développement/de mise en œuvre	Mature
Maturité du développement opérationnel	Mature
Maturité du développement financier	Mature

Qualifications

Niveau d'établissement	Bien établi
Potentiel de croissance	Vaste
Évolutivité du modèle	Élevée
Reproductibilité du modèle	Élevée
Impact sur les comptes publics	Faible

Sources

www.rotterdam.nl/groenegebouwen

http://www.ppsnetwerk.nl/projecten-Database/179/

http://www.rotterdam.nl/projectmanagementbureaupmb

Lindenbergh Jako, ESCo en Financiering. Voorbeeld Rotterdamse Groene Gebouwen, CoreNetbijeenkomst, 16 mai 2012

Factsheet Rotterdamse Groene Gebouwen –cluster zwembaden, www.rotterdam.nl/groenegebouwen

Contrat écologique : Initiative de Rotterdam pour le climat www.rotterdamclimateinitiative.nl

Uitkomsten marktconsultatie Rotterdamse Groene Gebouwen, Gemeente Rotterdam Ontwikkelingsbedrijf, 1er mars 2010 http://www.rotterdam.nl/uitkomsten_marktconsultatie

SSE pour les piscines de Rotterdam, description du projet. 2015, http://www.strukton.com/projects/rotterdamswimmingpoolsesco/

Programme Bâtiments écologiques de Rotterdam. 2015 http://www.rotterdamclimateinitiative.nl/en/projects/the_rotterdam_green_buildings_programme?portfolio_id=81#

Model Financieringsstructuur ESCo. Formule Rotterdamse Groene Gebouwen cluster zwembaden,Gemeente Rotterdam Ontwikkelingsbedrijf, 1 juin 2011

Model Afwegingskadervoor toepassing OEPC. Formule Rotterdamse Groene Gebouwen cluster zwembaden, Gemeente Rotterdam Ontwikkelingsbedrijf, 1er juin 2011

Procesbeschrijving aanbestedingprocedure Formule Rotterdamse Groene Gebouwen cluster zwembaden, Gemeente Rotterdam Ontwikkelingsbedrijf, 1 juin 2011

Communiqué de presse Rotterdam maakt zwembaden groener, www.rotterdam.nl/pers, 7 avril 2011

Communiqué de presse Rotterdam selecteert drie partijen voor verduurzamen Rotterdams vastgoed, Gemeente Rotterdam Ontwikkelingsbedrijf, 15 juin 2010

Communiqué de presse Aanbesteding voor duurzaam Rotterdams vastgoed van start, Gemeente Totterdam Ontwikkelingsbedrijf, 31 mars 2010

Selectieleidraad 1-501-14 Groene Gebouwen, Cluster Kantoren/werkplaatsen en Cluster gebouwen met publieke functie, College van burgemeester en wethouders Rotterdam, 20 janvier 2014