

**SOCIETE PUBLIQUE
LOCALE D'EFFICACITE
ENERGETIQUE**

Société publique locale au capital de 5 297 000 €

Siège social : 1, esplanade François Mitterrand, 69002 Lyon

RCS Lyon 791 623 069

ASSEMBLEE SPECIALE

DU 28 octobre 2014

PROCES-VERBAL

L'an deux mil quatorze et le 28 octobre à 9 heures 30, les actionnaires de la SPL d'Effacité Energétique membres de l'assemblée spéciale se sont réunis au siège social sur convocation de sa présidente.

Les actionnaires suivants étaient présents :

- Madame MAISTRE représentant la ville de Bourg en Bresse.
- Monsieur FLAMMARION représentant la ville de Saint Fons
- Monsieur Hervé BOCQUET représentant la Ville de Meyzieu.
- Madame ROTH, représentant la ville de Cran Gévrier.
- Monsieur Joël VUILLARD représentant la Ville de Montmélian.
- Monsieur FREYCENON représentant le SIEL.

Etaient excusés :

- Monsieur Philippe LABADENS représentant la Ville de Romans.
- Monsieur Aloïs CHASSOT représentant la Ville de Chambéry.
- Monsieur Antoine CANADAS représentant la Ville de Saint-Priest.
- Madame LANGLOIS représentant la Ville de Grigny.

Assistaient également à la séance :

- Monsieur Philippe TRUCHY, directeur général de la société
- Monsieur Frédéric PIEUS, directeur financier de la société
- Madame Aurélie DUPARCHY, chargée d'opérations de la société
- Monsieur François PEAU, juriste SCET

Après avoir constaté que le quorum était atteint, la Présidente de l'assemblée spéciale Madame Isabelle MAISTRE déclare la séance ouverte et invite les membres à procéder à l'examen de l'ordre du jour du conseil d'administration qui doit se tenir à la suite de l'assemblée afin de lui donner les consignes de vote qu'ils souhaitent lui voir appliquer.

Cet ordre du jour est le suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la séance précédente

2. Approbation du projet du groupe scolaire Baudin à Bourg-en-Bresse

- 2.1. Bail emphytéotique administratif et convention de mise à disposition
- 2.2. Marché de conception, réalisation, exploitation et maintenance
- 2.3. Contrat de crédit Caisse des dépôts et consignations
- 2.4. Contrat de crédit Caisse d'épargne Rhône Alpes
- 2.5. Convention d'avances en compte courant d'associés

3. Approbation du projet du groupe scolaire Robin à Bourg-en-Bresse

- 3.1. Bail emphytéotique administratif et convention de mise à disposition
- 3.2. Marché de conception, réalisation, exploitation et maintenance
- 3.3. Contrat de crédit Caisse des dépôts et consignations
- 3.4. Contrat de crédit Caisse d'épargne Rhône Alpes
- 3.5. Convention d'avances en compte courant d'associés

4. Approbation du projet de l'école des Vennes à Bourg-en-Bresse

- 4.1. Bail emphytéotique administratif et convention de mise à disposition
- 4.2. Marché de conception, réalisation, exploitation et maintenance
- 4.3. Contrat de crédit Caisse des dépôts et consignations
- 4.4. Contrat de crédit Caisse d'épargne Rhône Alpes
- 4.5. Convention d'avances en compte courant d'associés

5. Contrat de financement court terme avec la Caisse d'épargne Rhône Alpes, d'un montant de 5.500.000 €.

6. Information sur l'activité de la société

7. Questions diverses

8. Pouvoir pour les formalités

Point n° 1 de l'ordre du jour : Approbation du procès-verbal de la séance précédente

Aucune remarque n'est formulée.

A l'unanimité, les membres de l'assemblée donnent mandat à Madame MAISTRE de voter en faveur de l'adoption du procès-verbal.

Points n° 2 à 4 de l'ordre du jour : autorisation des opérations avec la Ville de Bourg en Bresse.

Madame MAISTRE propose de regrouper en seul débat les 3 points numérotés 2 à 4 de l'ordre du jour qui, bien que concernant trois opérations distinctes, sont intimement liés, les explications fournies pour le premier permettant d'éclairer l'ensemble du montage et de donner tous les éléments de décision.

Elle donne la parole à Monsieur TRUCHY afin que celui-ci expose aux membres de l'assemblée les modalités de ces trois opérations.

Monsieur TRUCHY indique que les opérations concernent effectivement trois écoles, mais qu'elles sont regroupées sous une seule procédure pour la Commune de Bourg en Bresse.

La première opération concerne le groupe scolaire BAUDIN, pour 1600 m². Ce groupe a été construit en 1900, avec une extension en 1984, peu qualitative. La façade principale présente un certain caractère architectural, qu'il a été convenu de conserver tel quel. En revanche, l'extension de 1984, qui abrite l'école maternelle et qui comporte une galerie largement vitrée, pose de nombreux problèmes, ce qui conduit la Ville à demander également une amélioration fonctionnelle : mauvais éclairage naturel des classes, problèmes de fonctionnement des locaux.

Les consommations d'énergie représentent un coût annuel avant travaux de 28 Keuros TTC, ce qui n'est pas bon, mais sans être catastrophique.

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Isolation des façades par l'extérieur, sauf la façade principale isolée par l'intérieur;
- Remplacement des menuiseries ;
- Mise en place de stores et de pare-soleils ;
- Remplacement de la chaudière par deux chaudières à condensation ;
- Séparation du chauffage entre l'école et la restauration ;
- Amélioration de la ventilation naturelle avec des sondes CO2 et VMC dans certaines salles ;
- Rénovation de l'éclairage ;
- Mise en accessibilité pour les PMR ;
- Création d'un ascenseur.

Le plus important à souligner est que lorsque l'on se reporte au plan des locaux, on constate qu'aujourd'hui ce plan est en U, l'école maternelle de 1984 constituant l'une des branches : cette branche sera démolie, remplacée par un préau, ce qui agrandira la cour de récréation, l'école maternelle étant relogée dans la branche droite par une extension en R+1 dans la continuité du bâtiment ancien.

Il s'agit de répondre à une double demande de la Ville, d'amélioration énergétique d'une part, cette partie du bâtiment étant fortement énergivore, et d'amélioration fonctionnelle d'autre part.

L'objectif global est de ramener le montant du coût de l'énergie à 12 Keuros par an.

En termes de procédure, le groupement retenu compte 3 entreprises spécialisées, avec un exploitant et un bureau d'architecture et bureau d'études.

Madame ROTH demande si ce groupement comporte des entreprises locales.

Madame MAISTRE répond que c'est bien le cas, les 3 entreprises sont des entreprises locales, leur offre était la meilleure, et c'est la raison pour laquelle, elles ont été sélectionnées.

Monsieur TRUCHY précise que la procédure est celle du dialogue compétitif ; les 3 projets présentés par les concurrents ont été analysés et discutés ; une offre a été retenue par la CAO, il appartient maintenant au conseil d'administration de l'autoriser à signer les marchés correspondants.

En termes financiers, le coût des travaux sera de 1 737 Keuros HT, celui de la maintenance de 5123 € HT par an, et celui des GER de 1489 € HT par an également. En outre, on ajoute un montant de 3610 € HT par an au titre de l'implication des parties prenantes. Il sera en effet demandé à l'exploitant d'organiser des événements dans les écoles rénovées pour la sensibilisation de l'ensemble des acteurs, personnels et enfants, à la maîtrise de l'énergie, par exemple sous la forme d'un challenge inter-écoles.

Le coût total au titre du CREM sera donc de 1 84 K€ HT pendant les 8 premières années, correspondant à la durée du CREM.

Le coût ramené au m² de surface peut être considéré comme relativement élevé, mais les travaux comprennent également des actions qui ne sont pas exactement de l'amélioration énergétique, comme par exemple la démolition reconstruction, et des travaux connexes d'accessibilité et de sécurité incendie.

Le loyer sera de 117 K€ par an sur 20 ans au titre des travaux, soit 133 k€ en intégrant l'ensemble des composantes.

Les économies d'énergie représenteront 15 359 euros par an, dont il faut déduire 4539 euros en raison de coûts de maintenance plus importants liés aux installations techniques nouvelles et aux obligations d'atteinte de performance, soit un gain net de 10 820 euros.

Le loyer des travaux d'efficacité énergétique sera couvert à hauteur de 26 % par les économies d'énergie.

Le financement sera assuré par des emprunts auprès de la CDC et de la Caisse d'Épargne, ainsi qu'auprès du FEEE, auxquels vont s'ajouter des subventions (FEEE, ADEME) et la valorisation des CEE. Les subventions (hors FEEE) qui sont recherchées et les CEE iront directement à la Ville.

Madame ROTH demande si l'école sera fermée pendant les travaux.

Madame MAISTRE répond que ce ne sera pas le cas à priori, le phasage est encore en cours de réflexion, et peut-être faudra-t-il un bâtiment provisoire. En ce qui concerne le désamiantage, le problème ne se pose pas dans ce groupe scolaire, mais lorsqu'il sera nécessaire dans les autres écoles, il sera effectué pendant les vacances scolaires.

Madame ROTH souligne qu'en ce qui concerne sa commune, il y aura une fermeture complète de la mairie pendant les travaux, car il s'agira aussi d'améliorer la fonctionnalité.

Monsieur TRUCHY rappelle que l'accord du conseil d'administration sera demandé sur l'ensemble du montage, qui comprend aussi une avance en compte courant d'associé de la part de la Ville de Bourg en Bresse, correspondant au montant du financement en fonds propres de la SPL, versée à elle sous la forme d'une augmentation de capital. Cette solution est proposée dans l'attente de l'organisation de l'augmentation de capital, afin de pouvoir regrouper plusieurs opérations et simplifier administrativement le travail sans pénaliser les opérations. L'avance en compte courant sera convertie en augmentation au début de 2015. L'avance demandée à la Ville de Bourg en Bresse s'élève à environ 521 Keuros.

A une question sur le chauffage, Monsieur TRUCHY répond que c'est le gaz qui a été retenu : le chauffage au bois n'a pas été considéré comme pertinent du fait des fortes contraintes pesant sur une école située en plein centre-ville.

Madame MAISTRE remercie Monsieur TRUCHY pour cet exposé très complet, et propose qu'il donne les informations essentielles sur les deux autres projets.

Monsieur TRUCHY indique que le deuxième projet concerne le groupe scolaire ROBIN, qui couvre 3877 m² ; il a été construit en 1905 et modifié en 1953. La facture énergétique s'élève à 63 000 euros par an.

Les travaux envisagés concernent essentiellement le traitement de l'enveloppe avec une isolation par l'extérieur et le remplacement des menuiseries, sauf pour les

logements, pour lesquels on se limitera à un changement des menuiseries. Les travaux comprennent également du désamiantage, ainsi qu'une séparation des différentes ailes pour le chauffage et des travaux de sécurité incendie et d'accessibilité.

L'objectif est une réduction de la facture énergétique de 55 %.

C'est le même groupement que pour le groupe scolaire BAUDIN qui a été retenu.

Les principes sont les mêmes que pour ce dernier, mais en moins important, car il n'y aura pas de démolition-reconstruction. Ce sera un dossier que l'on retrouvera assez typiquement dans les futures opérations.

Le total du marché s'élève à 1 742 Keuros pour les travaux, avec un loyer de 134 Keuros. L'objectif est d'obtenir 31 K€TTC d'économies d'énergie, soit en net 25 K€TTC en tenant compte des coûts de maintenance. Le taux de couverture du loyer par les économies sera de 24 %.

A une question sur l'assiette des 10 % demandés aux collectivités, Monsieur TRUCHY répond que cela se fait en toute transparence ; ce montant comprend non seulement le coût des travaux, mais aussi les différents frais inévitables inhérents au chantier : maîtrise d'œuvre, contrôle technique, SPS, frais financiers intercalaires, coût d'intervention de la SPL... Cela explique la différence par rapport au montant des travaux seuls.

Il souligne que grâce au travail de la SPL, notamment de Monsieur PIEUS, des taux de financement extrêmement favorables ont pu être obtenus, en particulier auprès de la CDC (au titre de la croissance verte).

Le troisième projet concerne l'école des VENNES. Le bâtiment date de 1932, pour une superficie de 2357 m². Les dépenses énergétiques sont de 25 Keuros par an. Les travaux vont consister en une isolation, un remplacement de la chaudière et des menuiseries extérieures, et la création d'un ascenseur. L'objectif est une économie de 60 % des dépenses de chauffage, hors logements qui ne sont pas compris dans l'engagement de performance, mais qui bénéficieront tout de même des travaux d'amélioration.

Le total du marché est de 1 385 Keuros. L'économie sera de 10 Keuros par an au final, ce qui n'est pas considérable, le bâtiment étant globalement à un niveau de consommation relativement faible.

Cet exposé terminé, Madame MAISTRE remercie Monsieur TRUCHY et rappelle que l'assemblée spéciale doit se prononcer afin de lui donner une consigne de vote. Elle invite par conséquent les membres de l'assemblée à faire part de leur avis.

Monsieur FLAMMARION souhaite savoir si la Ville de Bourg en Bresse est satisfaite de la manière dont se déroule l'opération.

Madame MAISTRE répond que la Ville est déjà très satisfaite de la manière dont les projets ont avancé. Des PME locales vont travailler sur les chantiers, et les opérations sont bien reçues en interne dans les groupes scolaires, avec une amélioration du confort. L'équipe municipale perçoit très bien le sujet de la maîtrise de l'énergie. Les délibérations interviendront dans deux semaines, et elle espère un vrai consensus ; elle fera en tout cas un retour à l'assemblée sur la manière dont tout ceci se sera déroulé.

A une question sur les gains qu'en retire la Ville, Monsieur VERHERTBRUGGEN indique qu'une évaluation a été faite pour comparer ce qui aurait pesé sur la Ville si la SPL n'était pas là. Le différentiel au profit de l'intervention de la SPL peut être chiffré à 750 000 euros sur 20 ans. Ce n'est peut-être pas considérable en chiffres, mais il faut aussi intégrer les plus de l'intervention de la SPL, très à l'écoute des attentes de ses clients, avec qui les échanges sont constants et apportant un indiscutable professionnalisme.

Monsieur FLAMMARION demande si les projets ont impacté d'autres décisions d'investissements.

Madame MAISTRE répond que la programmation va effectivement être retravaillée, mais pas du fait de ces premiers projets : le problème est d'ordre budgétaire.

A cet égard, pour la Ville de Saint-Fons, deux projets avaient été initiés par l'équipe municipale précédente ; la formule paraît intéressante, mais Monsieur FLAMMARION doit encore en convaincre ses collègues.

Monsieur TRUCHY souligne qu'un projet pourrait rapidement aboutir avec des résultats spectaculaires : le palais des sports Carnot, où une économie de 78 % sur les dépenses d'énergie est envisageable. Le théâtre Jean Marais est moins prometteur, mais il espère vraiment que le projet de rénovation du palais des sports pourra se concrétiser, car ce serait une très belle référence, sur un bâtiment qui a de réels atouts et la SPL doit apporter un vrai service à la Ville.

A Meyzieu, le projet se réalisera sans doute à l'issue des études qui sont en cours, et pour lequel les simulations sont assez complexes car l'usage du bâtiment est très spécifique.

A Montmélian et à Cran-Gevrier, on en est au stade de l'appel à candidatures. Enfin, à Grigny, il y a deux études sur les écoles, avec plus de complexité du fait de projets d'extension. Le projet sera vraisemblablement poursuivi sur l'école Joliot-Curie plutôt que sur l'école Roger Tissot. Avant de décider, les élus ont souhaité faire intervenir la SPL sur les études de diagnostic sur deux nouveaux bâtiments avant de décider de l'engagement d'un projet. La commune n'a pas encore décidé du montage, l'évaluation préalable n'ayant pas été effectuée.

Pour le SIEL, il y a toujours un contact avec une petite commune pour la réalisation de travaux dans une salle des fêtes. Cependant, il s'agit d'un bâtiment très ancien et

vétuste, qui peut être rénové, mais à condition de le faire rapidement. Il s'agit d'une très petite commune de 900 habitants, aussi une prestation allégée pourrait lui être proposée : marché de conception réalisation, sans engagement sur les performances énergétiques, ce qui serait plus pertinent au regard de la taille de l'opération et plus économique.

Madame MAISTRE remercie les intervenants, et demande qu'il lui soit donné les consignes de vote.

A l'unanimité, les membres de l'assemblée donnent mandat à Madame MAISTRE de voter en faveur de l'ensemble des délibérations en vue de la mise en œuvre des opérations sur les groupes scolaires BAUDIN, ROBIN et l'école des VENNES à Bourg-en-Bresse.

Point n° 5 de l'ordre du jour : autorisation de financement à court terme.

Ce point découle des montages juridiques et financiers qui viennent d'être validés par l'assemblée spéciale.

A l'unanimité, les membres de l'assemblée donnent mandat à Madame MAISTRE de voter en faveur de l'ensemble des délibérations en vue de la mise place des financements court terme auprès de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes.

Points n° 6 et 7 de l'ordre du jour : Information sur l'activité de la société et questions diverses

Le point n° 6 est un simple point d'information et ne nécessite aucune consigne de vote ; les membres de l'assemblée ne demandent pas l'inscription de questions diverses à l'ordre du jour.

Point n° 8 de l'ordre du jour : Pouvoirs pour les formalités

A l'unanimité, l'assemblée spéciale donne à sa représentante Madame MAISTRE consigne de voter en faveur de l'attribution de tous les pouvoirs au porteur du procès-verbal du conseil d'administration afin d'effectuer les formalités requises par la loi.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la Présidente déclare la séance levée.

La Présidente

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'M' or similar, written over a horizontal line.

Un membre

M. FREYENOW

A blue ink signature, appearing to be 'M. FREYENOW', written over a horizontal line.