

Note de synthèse et de propositions option constructions publiques :

Commune de X

Le 10 septembre 2025

Note de synthèse et de propositions à l'attention des élus

S/C du directeur général des services

Objet : Stratégie énergétique du patrimoine communal.

En France, les bâtiments représentent la principale source de consommation d'énergie pour les collectivités. Cela se traduit pour notre commune à des dépenses énergétiques représentant 22 % des dépenses de fonctionnement dont 75 % pour le patrimoine bâti. Les objectifs ambitieux nationaux de baisse de 40 % de la consommation énergétique et d'environ 60 % de baisse des émissions de gaz à effet de serre dans le bâtiment d'ici 2030 et l'objectif à l'horizon 2050 de neutralité carbone incite les collectivités à agir pleinement pour la transition écologique.

Ainsi, on peut s'interroger sur comment notre commune peut-elle optimiser efficacement la gestion de son patrimoine pour réduire ses consommations énergétiques et créer un parc immobilier résilient ?

Nous verrons dans une première partie, les principaux éléments d'une stratégie patrimoniale énergétique (I) puis dans une seconde partie, des propositions opérationnelles pour établir une stratégie patrimoniale énergétique, outil clé pour bâtir un parc immobilier résilient (II).

I - La stratégie patrimoniale énergétique au cœur de la transition énergétique des territoires.A) Une stratégie partagée entre enjeux nationaux et actions territoriales dont les communes doivent prendre toute leur part.

1) Une démarche multi-enjeux qui vise la valorisation du patrimoine communal

Le cadre réglementaire national et européen incite et « challenge » les collectivités à faire évoluer leurs pratiques et leur patrimoine.

La directive européenne de mai 2024 incite les Etats à rénover leur parc immobilier et le passage aux bâtiments neutres en carbone d'ici 2050. La réglementation Rt2020 de 2022 et le décret Tertiaire de 2019 pose le cadre national pour le parc tertiaire. Les lois Climat et résilience de 2021 et celle de 2023 sur l'accélération de la production d'énergie renouvelables prévoient de déployer des installations solaires dans le parc public. La directive européenne élargit le périmètre d'application de ces lois. Ces exigences réglementaires strictes rendent impérative la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale énergétique. Il s'agit pour la collectivité d'améliorer la gestion des actifs immobiliers en vue de répondre aux différents enjeux :

- Enjeux capacitaires et fonctionnels (occupation des surfaces, nouveaux usages)
- Enjeux environnementaux (renforcer la performance énergétique)

- Enjeux économiques et financiers (maîtriser le coût global des bâtiments)
- Enjeux techniques et réglementaires (améliorer la qualité d'usage et remettre aux normes)

2) Préciser et articuler le rôle des différents acteurs

Les responsabilités en termes de transition écologique sont réparties entre différents échelons. Il est nécessaire d'identifier les partenaires de la stratégie pour comprendre le rôle de la commune et co-construire la démarche.

Les dispositifs réglementaires sont dictés au niveau national, la Région dispose de compétences stratégiques en matière énergétique et élabore le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) ainsi que le Schéma Directeur de la Transition Energétique Régionale (SDTER) qui sont de véritables feuilles de route pour les intercommunalités qui exercent différentes compétences dans le domaine énergétique. Notre communauté d'agglomération a adopté un Projet de Territoire qui intègre le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) ET UN Schéma Directeur des Energies (SDE) qui fixe des objectifs ambitieux pour notre territoire.

Notre commune est membre d'un syndicat d'énergie qui pourra nous assister dans la mise en œuvre de notre stratégie.

L'Etat a également renforcé les outils d'accompagnement et de financement pour soutenir les collectivités dans la rénovation du bâti.

A titre d'exemple, le fond vert doté de 2 milliards de crédits déconcentrés aux préfets en 2023 permet de financer des projets de collectivité.

Des programmes comme Action des collectivités territoriales pour l'efficacité énergétique (ACTEE) soutient et accompagne les projets des collectivités (subvention, élaboration d'un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE)). D'autres acteurs comme la Banque des territoires viennent renforcer les projets sur le bâti scolaire en labellisant et accompagnant des initiatives.

Respecter ce cap ambitieux est possible si la commune co-construit cette démarche en mobilisant les bonnes ressources.

B) Etablir une stratégie patrimoniale énergétique en identifiant les leviers de réussite.

1) Déployer une stratégie adaptée et partagée.

La mise en place d'une démarche de gestion énergétique du parc immobilier communal consistera à établir un programme de gestion à moyen et long terme définissant les objectifs à atteindre, les enjeux et le budget prévisionnel à affecter. Il est également nécessaire de mobiliser les ressources humaines et techniques allant du politique, aux ressources internes et externes. La démarche se construit à partir d'étapes clés de réalisation (lancement, diagnostic et recueil des données existantes, besoins et performance des bâtiments, élaboration d'hypothèses de travail, plan d'actions et mise en œuvre opérationnelle).

2) Des outils juridiques pour accélérer la transition énergétique du patrimoine.

La mise en place d'une stratégie patrimoniale énergétique passe également par l'utilisation d'outils contractuels adaptés aux enjeux de la transition énergétique du bâtiment.

Les marchés globaux de performance qui comportent des engagements de performance mesurables en termes par exemple d'incidence écologique ou efficacité énergétique. Cette forme de marché contractualise la plupart des contrats de performance énergétique.

Ils permettent de déroger aux principes d'allotissement et séparation des missions de conception-réalisation. D'autres dispositifs comme le marché global de performance énergétique à paiement différé permet de répartir le paiement des travaux et garantir l'atteinte des objectifs énergétiques contractuels définis.

Ces marchés complexes peuvent être suivis par des assistants à maîtrise d'ouvrage dédié au CPE par exemple. L'Ademe et le programme ACTEE proposent une aide financière et administrative pour recruter ces AMO CPE.

Au-delà de la stratégie patrimoniale il est donc nécessaire d'établir une stratégie financière et des montages juridiques et contractuels adaptés.

La mise en place d'une stratégie patrimoniale énergétique relève d'une démarche multi-enjeux, qui s'appuie sur un réseau d'acteurs que la commune doit connaître pour pouvoir bien les mobiliser. Optimiser la gestion du patrimoine communal doit permettre de répondre aux exigences réglementaires et réaliser des économies d'énergie pour améliorer la qualité du service public.

Ainsi, vous m'avez demandé d'élaborer et mettre en œuvre une stratégie patrimoniale énergétique à l'échelle de notre commune, en lien avec nos partenaires territoriaux. Pour cela, je vous propose de définir la stratégie de projet et structurer un mode opératoire.

II - La stratégie patrimoniale énergétique : un outil clé pour bâtir un parc immobilier résilient.

A) Préférer une stratégie cohérente.

1) Une gouvernance claire et partagée

Au sein de la collectivité, il sera nécessaire d'intégrer les élus dès le début de la démarche pour assurer un portage politique fort.

Cela sera un facteur clé de la réussite du projet.

Je vous propose de piloter directement cette stratégie et d'associer les techniciens (énergie, patrimoine, exploitation (maintenance) directement concernés mais également les services ressources de la commune (juridiques et financiers). Les directions métiers comme le social, l'éducation seront également associées ponctuellement pour les sensibiliser à la démarche.

Les utilisateurs seront également interrogés pour comprendre les attentes et éventuellement faire émerger des bonnes idées, pratiques.

A l'externe, nous solliciterons l'assistance de la communauté d'agglomération qui nous accompagne déjà sur l'optimisation de nos consommations énergétiques. Le syndicat d'énergie Z pourra être mobilisé pour la recherche de financements et des conseils en lien avec les autres communes membres.

Une comitologie adaptée sera mise en place avec un COPIL qui se chargera de fixer la vision, les enjeux, les décisions et sera composé des élus référents, de la communauté d'agglomération, du syndicat et de moi-même.

Un COTECH se réunira plus régulièrement pour produire, suivre et évaluer la stratégie. Il sera composé d'experts techniques ou référents métiers.

2) Connaître notre parc immobilier et ses consommations

Un inventaire multicritère sera produit pour chaque bâtiment de la commune. Il sera alimenté par l'ensemble des services pour avoir la vision la plus complète.

Cet état des lieux permettra de connaître les consommations des différents bâtiments et identifier les plus énergivores pour les cibler et prioriser les investissements.

Des audits énergétiques par bâtiment seront réalisés par une entreprise externe afin de cartographier l'ensemble du patrimoine de la commune.

Ce travail complètera les éléments déjà synthétisés dans le cadre du Décret Tertiaire.

3) Définir les enjeux et objectifs prioritaires

Lors du premier COPIL, je proposerai aux élus et au DGS d'établir les enjeux et les objectifs de la démarche afin d'avancer de façon ciblée sur la démarche.

Le diagnostic réalisé montrant les bâtiments les plus consommateurs mais également les aides disponibles (comme celle de la Banque des territoires pour les écoles, le Fond vert, etc.) permettront de cibler les investissements.

B) Proposer un modus operandi efficient pour un patrimoine sobre.

1) Un plan d'action sur le moyen et long terme

Il sera proposé de réfléchir par initiatives qui correspondent aux « métiers » de la collectivité. Ainsi, un groupe de projet se constituera par initiatives pour cibler les bâtiments à rénover en priorité (ex : les écoles, l'éclairage public, les équipements sportifs, etc.).

Je travaillerai avec mes équipes pour proposer des innovations sur les bâtiments autant sur le parc existant que dans le cadre de nos constructions neuves (panneaux PV à déployer, matériaux biosourcés, GTC à déployer sur l'ensemble des bâtiments,...).

Une réflexion plus large sur l'optimisation de nos locaux sera également proposée afin de questionner les usages vis-à-vis des évolutions de pratiques (ex : télétravail qui engendre peu de présence dans les bureaux) mais aussi la baisse des effectifs scolaires (mutualisation de locaux dans le bâti scolaire) qui permettraient de diminuer les consommations.

Ce plan d'action sera décliné dans le temps avec un calendrier de mise en œuvre opérationnelle avec la mise en exergue des échéances légales.

2) Trouver les moyens pour conduire et suivre les actions

Il s'agira de mobiliser efficacement les ressources humaines et techniques internes existantes et étudier la nécessité d'un accompagnement externe pour mettre en place et suivre la démarche.

Les techniciens de chaque site seront impliqués pour suivre au quotidien les consommations et consignés dans un tableau de bord l'état général du bâtiment.

Il sera également proposé de former le service juridique et financier sur cette thématique afin de les faire monter en compétence.

3) Evaluer la démarche

Il sera nécessaire de définir des indicateurs d'analyse et de suivi. Ils permettront dans un premier temps de prioriser les actions à réaliser et suivre les avancées de la démarche.

Le suivi des actions entreprises permettra de garantir les objectifs planifiés.

L'impact direct et indirect de réduction d'émissions, d'emplois créés ou préservés sont des données intéressantes dans le cadre d'un RETEX.

La démarche stratégique patrimoniale énergétique requiert l'implication de l'ensemble de la collectivité qui permettra d'améliorer la gestion des actifs immobiliers et agir pour un service public résilient et de qualité.