Note de synthèse et de propositions option constructions publiques :

Commune X
Direction Générale des Services Techniques

Le 10 septembre 2025,

Objet : Stratégie patrimoniale énergétique de la commune X – SDIE

A l'attention du conseil municipal,

La transition énergétique et l'adaptation au changement climatique nécessitent de repenser la gestion du patrimoine des collectivités territoriales. La recherche d'optimisations dans une logique de gains économiques à moyen terme mais aussi de confort et de niveau de service pour nos usagers est indispensable. Il convient de repenser notre gestion patrimoniale en mixant projets ambitieux, outils de suivi, prospective des usages et recherche de gains économiques alors que les réglementations s'empilent et les marges de manœuvre financières diminuent.

Toutefois, cela représente l'opportunité de poser les bases d'une nouvelle forme de stratégie patrimoniale où l'indicateur énergétique se combine aux besoins. C'est le sens de la stratégie patrimoniale énergétique que vous m'avez demandé de proposer en lien avec nos partenaires territoriaux.

Cette stratégie s'inscrit dans un contexte réglementaire et financier complexe où la gouvernance et les objectifs sont partagés (I.A.) et pour laquelle l'outil du Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE) semble répondre à de nombreux freins (I.B.). Nous pourrons ensuite voir comment le constat partagé au sein de notre territoire nous permet de construire une démarche structurée (II.A) avant de définir des scénarios d'action dans le cadre de notre SDIE (I.B).

I – A - L'amélioration énergétique du patrimoine public, un enjeu majeur poussé pour un contexte réglementaire exigeant dans une responsabilité partagée

I – A – 1 – Un contexte énergétique tendu qui doit s'exercer dans une gouvernance avec de multiples parties prenantes

Le patrimoine immobilier des collectivités représente plus de 80 % de leurs émissions de CO2 et représente également 75 % de leurs consommations énergétiques, soit environ 25 % de leurs dépenses de fonctionnement. Le parc énergivore et souvent construit avant 1975 et l'apparition des réglementations thermiques se doit donc d'être repensé pour diminuer les coûts et répondre aux besoins de la société dans un contexte de changement climatique (confort estival, résilience face aux aléas naturels,…).

Les collectivités sont contraintes d'agir sur ces enjeux et surtout d'agir ensemble tant les responsabilités sont partagées. Si une commune assume la maîtrise d'ouvrage de

son patrimoine, elle doit toutefois s'assurer que ses actions sont compatibles et prennent en compte des documents de planification supérieurs, notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, du Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) et le Schéma Directeur de la Transition Energétique Régionale (SDTER) qui fixent ses orientations en matière d'énergie mais également d'aménagement.
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) adoptés par les EPCI qui fixent des objectifs en matière de réduction de la consommation énergétique des bâtiments publics ou encore de développement des énergies renouvelables.

Ces documents doivent instituer des guides pour la gestion du patrimoine immobilier des communes qui ne doivent pas hésiter à participer à leur rédaction. Ces documents vont souvent aider à prendre en compte la réglementation.

I – A – 2 – Un contexte réglementaire de plus en plus ambitieux et multi-enjeu favorisant l'action

La réglementation en matière de performance énergétique des bâtiments publics s'étoffe au niveau européen et français et nécessite de prévoir une stratégie de réduction des consommations.

Au niveau européen, la Directive sur l'efficacité énergétique (octobre 2023) prévoit notamment que les organismes publics de l'UE baissent leur consommation d'énergie finale à un rythme de + 1,9 % par an (par rapport à 2021), ce qui nécessite de prioriser les actions qui amènent un gain rapide.
Cette directive est renforcée par la Directive sur la performance énergétique des bâtiments publics (avril 2024) qui prévoit notamment :

- La rénovation de 16 % des bâtiments, les moins performants d'ici 2030 et de 26 % d'ici 2033.
- L'obligation de construire des bâtiments neufs à émissions de carbone nulles d'ici 2028 (c'est-à-dire sans système de production d'énergie provenant de combustible fossile).
  Cette obligation s'appliquera à tous les bâtiments d'ici 2050.

Les deux directives sont plutôt alignées avec le droit français existant notamment le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (baisse graduelle de sa consommation énergétique des bâtiments tertiaires > 1000 m^2 = - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et – 60 % en 2050), même si la question des bâtiments dont la surface est inférieure à 1000 m^2 se posera. De même, la RE2020 prévoir déjà une analyse en cycle de vie pour les projets neufs (prévues également dans la directive de l'UE d'avril 2024). En revanche, le fait que tous les projets soient sans émission de CO_2 (soit l'abandon des systèmes à combustibles fossiles) d'ici 2030 et tous les bâtiments existants d'ici 2050 pose le remplacement massif des chaudières à gaz.

Deux autres réglementations ont un impact direct sur la consommation énergétique des bâtiments publics :

- Le Décret BACS qui prévoit la généralisation des systèmes d'automatisation et de contrôle type GTB pour les bâtiments dont la puissance installée est supérieure à 70 kw (2027).
- La loi APER qui prévoit la généralisation de la solarisation des toitures et des parkings des bâtiments tertiaires ou industriels neufs, puis existants.

Ces réglementations impliquent donc une vision stratégique partagée sans les territoires, en définissant notamment un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE) pour répondre aux freins techniques et financiers que rencontrent les collectivités territoriales.

I – B - Répondre à la question de la stratégie patrimoniale énergétique et ses freins à l'action par un SDIE

I – B – 1 – Des freins techniques et financiers pour les collectivités territoriales

Ces réglementations nécessitent une vision d'ensemble et une capacité de financement souvent rares dans les collectivités. Il faudrait, par exemple, jusqu'à 100 milliards d'euros par an pour répondre aux réglementations s'appliquant à nos bâtiments (tous secteurs confondus).

Concernant les freins techniques, ces derniers concernent surtout le manque de connaissances du parc immobilier et de ses besoins en maintenance et en investissements. Des études sont parfois réalisées mais les informations ne sont pas agrégées, voir perdues. De plus, les compétences en interne manquent pour connaître le patrimoine mais également pour rechercher des financements ou suivre des projets d'envergure. Même si sur ce point, des dynamiques de mutualisation d'ingénierie se mettent en place (comme le programme ACTEE qui co-finance des postes d'économes de flux dans les collectivités).

D'un point de vue financier, évidemment les capacités d'investissement se raréfient mais il est souvent surtout difficile pour les communes d'identifier les aides (subventions ou prêts favorables) dont peuvent bénéficier les actions de performance énergétique. De la même manière, les élus ont parfois du mal à être convaincus d'agir car les gains réels sont mal identifiés et la notion de coût global (qui prend en compte l'investissement et les gains énergétiques) est souvent mal exploitée.

Les freins aboutissant à la nécessité de se doter d'un SDIE pour les collectivités.

I – B – 2 – Le SDIE, un outil d'aide à la décision

La SDIE consiste surtout en une démarche croisée de multiples enjeux réglementaires, fonctionnels, énergétique et de vétusté. Il permet d'améliorer la gestion des actifs immobiliers pour les maintenir dans un état fonctionnel répondant aux usages dans une logique de performances énergétiques. La notion de coût global s'impose sans toute la réflexion.

Il s'articule notamment autour des actions suivantes :

- Un partage politique et institutionnel fort
- Des données accessibles et actualisées (occupation, consommations)
- Une réflexion prospective sur les besoins futurs
- Des scénarios partagés et alignés avec un plan d'investissement et de coût de fonctionnement cohérents intégrant les subventions
- Une gouvernance et des données concrètes

Il s'agit donc d'un cadre structurant qui invite à la concertation, à la recherche d'aides et de soutien et à la définition de scénarios robustes alignés avec les documents stratégiques.

I – B – 3 – Quelques outils organisationnels, juridiques et financiers pour mettre en œuvre un SDIE

Tout d'abord, pour mettre en œuvre un SDIE, un financement d'une partie de la mission d'AMO peut être obtenue auprès du dispositif ACTEE qui met à disposition un cahier des charges pour passer ce marché. De nombreuses ressources sont également disponibles pour aider les communes à se lancer.

Le SDIE définira nécessairement des investissements dans des rénovations, réhabilitations ou dans le remplacement de systèmes techniques. Des dispositifs ou des aides permettront de les mettre en œuvre :

- Le Fonds chaleur permet de financer des études et de l'investissement pour mettre en place des systèmes de production de chaleur décarbonée (solaire thermique, réseau de chaleur, géothermie, etc…)
- Le Fonds vert permet de financer des travaux sur les bâtiments des collectivités
- Le dispositif EduRénov de la Banque des Territoires permet de financer de l'ingénierie de projets pour la rénovation énergétique des écoles. Il permet également de bénéficier de prêts à taux réduits pour financer les travaux. Alors que les aides représentent plus de 30 % des factures énergétiques des communes, ce dispositif sera pertinent à mobiliser
- Enfin, le dispositif des certificats d'Economie d'Energie permet toujours de bénéficier de travaux à coûts réduits, même si le dispositif est remis en cause.

En matière d'outils juridiques, une nouvelle possibilité s'offre aux communes : le Marché Global de Performance Energétique à paiement différé – là où le MGPE classique permettait de combiner conception, réalisation d'actions d'amélioration de la performance énergétique et exploitation et donc de garantir des économies à la clef, le MGPE-PD va plus loin.
Il permet que le titulaire du marché prenne en charge le préfinancement des investissements. Le remboursement par le bénéficiaire est alors lissé sur la durée en garantie de l'atteinte de sa performance énergétique. Même si cela représente un surcoût dans la durée (équivalente aux intérêts d'un prêt), cette nouvelle possibilité juridique permet aux communes de décaler les investissements dans le temps en bénéficiant immédiatement des gains énergétiques.

La stratégie patrimoniale énergétique présente donc une opportunité de mobiliser ses parties prenantes internes et externes pour plus d'efficacité et de structuration.
Je vous propose donc que la commune X se lance dans la mise en place d'un SDIE pour améliorer et anticiper la gestion de notre patrimoine.

II– A - Construire un constat partagé et aligné avec nos partenaires internes et externes pour lancer un SDIE structuré

II – A – 1 – Un dialogue nourri avec nos partenaires

Tout d'abord, je vous propose de prendre attache à mon niveau avec les équipes de la communauté d'agglomération Y pour bien comprendre le contenu du PCAET et les outils existants pour y répondre. Par exemple :

- Est-il prévu que leurs équipes aident les communes dans leurs projets de réseau de chaleur urbain ou de centrales nucléaires ?
- Des projets communs sont-ils envisagés pour mutualiser au niveau communal les outils de pilotage numérique des bâtiments ?

De la même manière, des échanges seront proposés au syndicat d'énergie Z sur leur offre de service et leur capacité à nous accompagner dans la rédaction du SDIE, notamment sur le voler Conseil en Energie Partagée (diagnostics des bâtiments, préconisations, etc..) ou encore recherche de financement.

Le travail permettra de s'assurer que nos actions sont alignées avec les ambitions du PCAET et que nous avons mobilisé toutes les aides accessibles à notre niveau.

II – A – 2 – Une équipe projet large et accompagnée

Un Comité de Pilotage du projet de rédaction du SDIE sera mis en place et j'en assurerai la coordination. Il réunira notamment le DGS, le DGST, les Directions des Services les plus concernées par la gestion patrimoniale (Education, Culture, Sport, Action Sociale, etc…), ainsi que des représentants des services juridiques et financiers, essentiels dans la gestion du SDIE.
Un chargé de mission de la Communauté d'Agglomération Y en charge du PCAET sera convié aux réunions clefs pour s'assurer que notre ???? est alignée avec les PCAET.
Un accompagnateur (type CEP) du syndicat d'énergie Z sera présent systématiquement. Si il s'avère que la ressource n'est pas disponible auprès de Z, une réflexion sera menée pour une éventuelle candidature au Fonds CHENE du programme ACTEE+ pour bénéficier d'une économe de flux supplémentaire.
Un projet de délibération pourra être présenté aux élus pour valider la démarche.
Dans tous les cas, je vous propose le recrutement d'une AMO dans le cadre de l'aide du programme ACTEE+ (co-financement de cette étude). Celle-ci nous accompagnera notamment dans la démarche de co-construction et d'analyse qui s'ouvrira alors pour notre SDIE.

II – A – 3 – Un essentiel travail d'audit de nos pratiques et besoins

L'AMO SDIE, avec l'aide de l'accompagnateur du syndicat Z et de mes équipes réalisera notamment les actions préalables suivantes :

- Un inventaire multicritère pour chaque bâtiment : occupation, contrats, usages, consommation énergétique afin de disposer d'un état des lieux clair. Des premières préconisations seront formulées par l'accompagnateur de Z.
  Pour les bâtiments les plus énergivores ou les plus complexes, des audits énergétiques pourront être lancés. Un re-financement est également possible auprès d'ACTEE.
- Une analyse des potentiels d'énergie renouvelables, notamment solarisation des toitures, géothermie de surface et mise en place d'un réseau de chaleur urbain. Le travail sera notamment mené avec l'appui de la communauté d'agglomération. De plus, pour cette approche, une mission spécifique financière à 50 % par l'ADEME via le Fonds Chaleur pourra être mise en place.
- Une réflexion sur la manière de répondre efficacement à l'obligation de mise à niveau de nos GTB sans nos bâtiments. Un marché commun de diagnostic GTB pourra être poussé auprès de la Communauté d'Agglomération.

II– B - Définir un SDIE en phase avec nos besoins et notre capacité à porter des projets d'ampleur

II – B – 1 – Des scénarios à construire sur la base de nos besoins

Le travail technique décrit précédemment sera soumis au COPIL puisque les audits et diagnostics auront déjà permis de définir les premières pistes d'action. Toutefois, avant de définir des scénarios pour notre SDIE, je propose :

- Une enquête validée au COPIL et diffusée aux services occupants qui semblent devoir bénéficier d'une rénovation ou de mutualisation, voire de délocalisation.
  Un travail de présentation sera également effectué auprès du CST. Cela permettra de récolter des besoins éventuels ou des XXX.
- Des ateliers pourront être proposés par l'AMO SDIE pour certains services pour lesquels des mutualisations seraient envisagées suite au diagnostic d'usage.

II – B – 2 – Des scénarios à construire sur la base des aides et des moyens de la ville

En ce qui concerne les scénarios de travaux du SDIE, je précise toutefois que tous les bâtiments feront l'objet de deux actions :

- La mise en place de solutions rapides en matière d'exploitation par nos services de la DGST (consignes, désembouages, calorifugeages, réglages, etc) qui peuvent bénéficier de CEE et faire des premières économies.
- Une campagne de communication avec l'aide du service communication pour transmettre les bons écogestes et les bonnes pratiques pour maintenir le confort.

Ces premières actions pourraient commencer à aborder un Fonds Intracting que notre ville pourrait mettre en place avec l'aide de la Direction des Finances. Ce dispositif où les économies financières générées par des actions de performance énergétique sont sacralisées pour être réinvesties dans de nouveaux travaux énergétiques permet d'entretenir la démarche.

Les scénarios proposés seront ensuite combinés aux aides et dispositifs d'aide à l'investissement identifiés par le syndicat Z et la notion de coût global sera affichée systématiquement pour valider le fait que l'action soit mise au SDIE.

La rédaction finale du SDIE sera l'objet d'un travail itératif entre le COPIL et nos services afin de prioriser les travaux en fonction de nos capacités d'investissement et de tout le travail préalablement présenté. Il est quand même à noter qu'à la vue de l'enjeu particulier que représentent les bâtiments scolaires (vagues de chaleur, public accueilli, nombres, etc) et des opportunités offertes par le programme EduRénov de la Banque des Territoires ; elles seront intégrées prioritairement dans le SDIE. Un dialogue sera d'ailleurs ouvert avec les services de l'Education Nationale dés le lancement du SDIE.

II – B – 3 – Une validation du SDIE qui sera communiquée dans la durée

Suite à la validation par le COPIL et par le DGS de plusieurs scénarios réalistes, les élus seront invités à trancher même si certains auront pu être intégrés à certains COPIL à leur demande. Ainsi, selon nos estimations, le travail couvrira une période de 18 à

24 mois pour un SDIE dont l'objectif est qu'il couvre une vingtaine d'années. Le coût estimé de l'AMO est d'environ 30 000 €.
Suite au vote en Conseil Municipal du SDIE, une communication large sera effectuée auprès du grand public.
Pour maintenir cette démarche collective en faveur d'économies, une participation au concours CUBE.S pour nos écoles pourra être lancée pour favoriser les écogestes.

Enfin, la dynamique du COPIL sera maintenue pour permettre de suivre l'avancement du SDIE. En effet, les aléas du mode projet ou encore les changements d'orientations municipales ou les nouvelles réglementations pourront nécessiter des adaptations. Il sera d'ailleurs demandé à l'AMO SDIE de veiller au caractère adaptable du schéma. Des indicateurs annuels suivis en COPIL SDIE permettront notamment :

- Les économies d'énergie réalisées.
- Les économies financières réalisées et projetées à moyen terme.
- Les économies en matière de CO_2.
- La satisfaction des usagers.

Ce travail autour du SDIE sera à la fois très stratégique mais également très concret puisqu'il entraînera des changements de pratiques rapides et permettra aussi aux usagers d'identifier quelles sont ambitions et les actions prévues pour leur bâtiment.