



Série Politique
Réf AMORCE ENP79
Mars 2022

**Contribution à la mise en oeuvre
d'une stratégie territoriale globale
de rénovation énergétique**

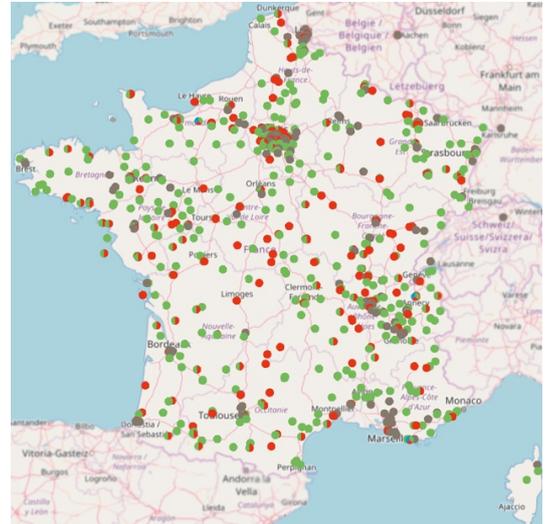


Avec le soutien technique
et financier de

PRÉSENTATION D'AMORCE

Rassemblant **plus de 1 000 adhérents**, AMORCE constitue le **premier réseau français d'information, de partage d'expériences et d'accompagnement des collectivités** (communes, intercommunalités, conseils départementaux, conseils régionaux) **et autres acteurs locaux** (entreprises, associations, fédérations professionnelles) en matière de **transition énergétique** (maîtrise de l'énergie, lutte contre la précarité énergétique, production et distribution d'énergies, planification), de **gestion territoriale des déchets** (planification, prévention, collecte, valorisation, traitement des déchets) et **d'eau et d'assainissement**.

Force de proposition indépendante et interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics (ministères, agences d'État) et du Parlement, AMORCE est aujourd'hui la principale représentante des territoires engagés dans la transition énergétique et dans l'économie circulaire.



Partenaire privilégiée des autres associations représentatives des collectivités, des fédérations professionnelles et des organisations non gouvernementales, elle a joué un rôle majeur dans la défense des intérêts des acteurs locaux lors de l'élaboration de la loi énergie-climat, de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ou précédemment des lois relatives au Grenelle de l'environnement.

Créée en 1987, elle est largement reconnue au niveau national pour sa représentativité, son indépendance et son expertise, qui lui valent d'obtenir régulièrement des avancées majeures : TVA réduite sur les déchets et sur les réseaux de chaleur, création du Fonds Chaleur, éligibilité des collectivités aux certificats d'économie d'énergie, création de nouvelles filières de responsabilité élargie des producteurs, signalétique de tri sur les produits de grande consommation, généralisation des plans climat-énergie, obligation de rénovation des logements énergivores, réduction de la précarité énergétique, renforcement de la coordination des réseaux de distribution d'énergie, etc.

PRÉSENTATION DE L'ADEME

Soutenu par



A l'ADEME - l'Agence de la transition écologique - nous sommes résolument engagés dans la lutte contre le réchauffement climatique et la dégradation des ressources.

Sur tous les fronts, nous mobilisons les citoyens, les acteurs économiques et les territoires, leur donnons les moyens de progresser vers une société économe en ressources, plus sobre en carbone, plus juste et harmonieuse.

Dans tous les domaines - énergie, air, économie circulaire, gaspillage alimentaire, déchets, sols, etc. - nous conseillons, facilitons et aidons au financement de nombreux projets, de la recherche jusqu'au partage des solutions.

À tous les niveaux, nous mettons nos capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et solidaire et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

Contact pour ce guide : Mathieu TEULIER

ADEME

20, avenue du Grésillé, BP 90406 - 49004 Angers Cedex 01

Tel : 02 41 20 41 20

www.ademe.fr - [@ademe](https://twitter.com/ademe)

AMORCE / ADEME – Mars 2022

Guide réalisé en partenariat et avec le soutien technique et financier de l'ADEME

REMERCIEMENTS

Nous remercions l'ensemble des collectivités/partenaires locaux ayant participé à notre travail, dont celles qui nous ont fait part de leurs retours d'expérience et qui nous ont fourni des documents pour illustrer cette publication.

RÉDACTEURS

Camille FILANCIA, cfilancia@amorce.asso.fr, **Maxime SCHEFFLER**, mscheffler@amorce.asso.fr, **Tanguy CHOLLET**, tchollet@amorce.asso.fr

Comité de relecture : Marc DENIS, Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise ; Clémence FOLLÉAS, AMORCE ; Jean-Patrick MASSON, Dijon Métropole ; Michel MAYA, Ville de Tramayes ; Frank SENTIER, Fédération FLAME.

MENTIONS LÉGALES

©AMORCE – Mars 2022

Les propos tenus dans cette publication ne représentent que l'opinion de leurs auteurs et AMORCE n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

Reproduction interdite, en tout ou en partie, par quelque procédé que ce soit, sans l'autorisation écrite d'AMORCE.

Possibilité de faire état de cette publication en citant explicitement les références.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
1. IDENTIFICATION DES ENJEUX ET LES ACTEURS POUR ETABLIR UNE STRATEGIE TERRITORIALE GLOBALE DE RENOVATION ENERGETIQUE.....	8
1.1. QU'EST-CE QU'UNE STRATEGIE TERRITORIALE GLOBALE DE RENOVATION ENERGETIQUE ?	8
1.1.1. DEFINITION ET PERIMETRE D'ETUDE.....	8
1.1.2. OBJECTIFS : POURQUOI LA TRANSVERSALITE ?	8
1.2. ORGANISER LA CONVERGENCE DES SERVICES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES : ANALYSER L'OFFRE DE SERVICES EXISTANTS ET DEVELOPPER UNE STRATEGIE TERRITORIALE GLOBALE	10
1.2.1. RENOVATION ENERGETIQUE ET PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE.....	10
1.2.2. RENOVATION ENERGETIQUE ET ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	11
1.2.3. RENOVATION ENERGETIQUE ET STRATEGIE PATRIMONIALE	11
1.3. IDENTIFIER LES PISTES D' ACTIONS POUR INITIER LA TRANSVERSALITE	11
1.3.1. REALISER UN ETAT DES LIEUX DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS ET REDIGER UN DOCUMENT UNIQUE DE PROGRAMMATION	11
1.3.2. CLASSIFIER LE PATRIMOINE : CATEGORISER LES BATIMENTS, CONSTITUER UNE BASE DE DONNEES	12
1.3.3. CREER UN REFERENTIEL COMMUN D'INDICATEURS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS	12
1.3.4. ÉTABLIR DES OBJECTIFS SECTORIELS DE RENOVATION	12
1.3.5. ÉLARGIR LES CIBLES DES FINANCEMENTS	13
2. ORGANISATION ET IMPLICATION DES ACTEURS.....	14
2.1. ORGANISATION INTERNE : UNE STRATEGIE TERRITORIALE QUI PROPOSE DE ROMPRE AVEC L'APPROCHE SECTORIELLE PAR TYPE DE BATIMENTS	14
2.2. TRADUCTION OPERATIONNELLE D'UNE STRATEGIE TERRITORIALE DE RENOVATION ENERGETIQUE.....	15
2.3. UNE STRATEGIE QUI NECESSITE LA MISE EN RESEAU D'ACTEURS AUX MISSIONS ET PROBLEMATIQUES VARIEES.....	16
2.3.1. CREER DES RESEAUX D'ACTEURS POUR UNE RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT DANS LE TERRITOIRE	16
2.3.2. SENSIBILISER LES PROPRIETAIRES TERTIAIRES SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE	17
2.4. QUEL MONTAGE JURIDIQUE POUR PORTER MA STRATEGIE TERRITORIALE GLOBALE DE RENOVATION ENERGETIQUE ?.....	18
.....	19
3. PISTES ET OUTILS OPERATIONNELS DE CONVERGENCE DANS LA RENOVATION DES BATIMENTS ..	20
3.1. DEVENIR FACILITATEUR DE CEE	20
3.2. LES SOCIETES DE TIERS-FINANCEMENT	20
3.3. LES CONTRATS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	21
3.4. LE FONDS TERRITORIAL DEDIE A LA RENOVATION ENERGETIQUE	21
CONCLUSION	22
BIBLIOGRAPHIE.....	23

INTRODUCTION

Les territoires des collectivités sont composés de nombreux bâtiments d'usages différents : industriels, tertiaires privés, tertiaires publics, habitats... Dans le contexte actuel de réchauffement climatique et d'augmentation des coûts de l'énergie, il est primordial que l'ensemble de ces bâtiments réduisent leur consommation énergétique.

Le parc tertiaire représente 940 millions de mètres carrés¹, soit un quart de l'ensemble des édifices existants, pour un tiers de la consommation énergétique et un tiers des émissions de gaz à effet de serre des édifices existants². Rapporté à l'échelle nationale, tous secteurs confondus, cela représente 17 % de la consommation énergétique française et 20 % des émissions de gaz à effet de serre.

280 millions de mètres carrés concernent les bâtiments publics. Les collectivités ont dépensé plus de 3 milliards d'euros en 2019 pour les chauffer, soit 4,2 % du budget de fonctionnement des communes et 2,2 % de celui des Établissements publics de coopération intercommunale³. De plus, la consommation énergétique des bâtiments publics a augmenté de 4 % entre 2012 et 2017⁴. Dans un contexte de forte tension sur les prix de l'énergie, cette hausse est appelée à se poursuivre à un rythme soutenu si aucune action de maîtrise de l'énergie n'est engagée par les acteurs publics locaux.

Le secteur résidentiel représente lui 33,4 millions de logements, dont 4,8 millions sont des passoires énergétiques⁵. Plus d'un quart du parc résidentiel est composé de copropriétés et 55 % du parc ont été construits avant 1975. En 2018, ce secteur a consommé environ 40 Mtep⁶ sur les 142 Mtep consommés en énergie finale par l'ensemble des bâtiments, soit plus de 28 %. PRÈS de 60 % de la consommation énergétique des logements est consacrée au chauffage, 41 % des modes de chauffage sont alimentés au gaz et 36 % à l'électricité, en 2018⁷. Par ailleurs, les ménages ont dépensé en moyenne 1 602 € en énergie pour leur logement en 2019⁸.

La réglementation en vigueur, portée par de nombreux dispositifs mis en place au cours des dernières années, oblige à réduire les consommations énergétiques des bâtiments, et à les rénover. Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit "Décret tertiaire", entré en vigueur le 1er octobre 2019, oblige ainsi les propriétaires ou exploitants de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m², à réduire leur consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050⁹. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du

¹ Soit plus que la superficie de la métropole de Paris, qui s'étale sur 814 millions de m²

² Ministère de la Transition écologique "Chiffres clés de l'énergie édition 2021", septembre 2021 : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-energie-2021/pdf/chiffres-cles-de-l-energie-edition-2021.pdf>

³ Publication « Patrimoine et services : bâtiments des collectivités », AMORCE :

<https://amorce.asso.fr/publications/patrimoine-et-services-batiment-des-collectivites-ent43>

⁴ <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/493-dependances-energetiques-des-collectivites-locales.html>

⁵ Est considéré comme passoire énergétique un logement présentant une étiquette F ou G à l'issue du DPE.

⁶ Millions de tonnes équivalent pétrole : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1355>

⁷ Climat, air, énergie, chiffres clés, ADEME, 2018 :

https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/1725-climat-air-et-energie-9791029712005.html#/44-type_de_produit-format_electronique

⁸ Ministère de la Transition écologique "Chiffres clés de l'énergie édition 2021", septembre 2021 :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-energie-2021/pdf/chiffres-cles-de-l-energie-edition-2021.pdf>

⁹ Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251/>

Complété par deux arrêtés :

logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN", rend le Diagnostic de Performance Énergétique opposable, depuis le 1er janvier 2021¹⁰. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi climat et résilience" introduit la notion de logements énergétiquement décents¹¹. Ainsi, seront considérés comme non-décents les logements de classe G à partir de 2025 (soit 1,7 millions de logements), ceux de classe F à partir de 2028 (3 millions de logements) et ceux de classe E à partir de 2034 (7 millions de logements)¹².

L'objectif de cette publication est donc de guider les collectivités et leurs services dans la mise en place d'une stratégie de rénovation énergétique transversale, englobant l'ensemble des bâtiments tertiaires (publics et privés) et les logements situés sur leur territoire.

Une stratégie de rénovation énergétique transversale permettrait de réduire les consommations énergétiques au sein de son territoire, d'améliorer la qualité des bâtiments de son territoire et donc l'attractivité de celui-ci, tout en réduisant les coûts grâce à la mutualisation de services (assistance à maîtrise d'ouvrage, audits, opérations groupées, financement...). La réussite de cette stratégie réside en partie sur la capacité des communes et intercommunalités à fédérer de nombreux acteurs de leur territoire, les particuliers, les propriétaires de bâtiments tertiaires privés, les artisans, etc.

Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041842389?init=true&page=1&query=arr%C3%AAt%C3%A9+m%C3%A9thodes+tertiaire&searchField=ALL&tab_selection=all

Arrêté du 24 novembre 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042994780?init=true&page=1&query=arr%C3%AAt%C3%A9+m%C3%A9thodes+tertiaire&searchField=ALL&tab_selection=all

¹⁰ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037639478/>

¹¹ Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/dossierlegislatif/JORFDOLE000043113774/>

¹² « Le parc de logements par classe de consommation énergétique », Données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement et les transports, Ministère de la transition écologique : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-consommation-energetique>

1. Identification des enjeux et les acteurs pour établir une stratégie territoriale globale de rénovation énergétique

1.1. Qu'est-ce qu'une stratégie territoriale globale de rénovation énergétique ?

1.1.1. Définition et périmètre d'étude

La stratégie territoriale globale de rénovation énergétique permet d'identifier les enjeux liés à la rénovation énergétique au sein de son territoire, en réalisant notamment un diagnostic des bâtiments de son territoire, quelle que soit leur typologie (logements, tertiaire public, tertiaire privé), d'élaborer des scénarios d'actions de travaux, de prioriser ces actions afin de les programmer et de suivre leur avancement dans le temps. Elle se base sur des objectifs chiffrés mesurables et atteignables, sous une échelle de temps définie. L'atteinte de ces objectifs passe par la définition d'indicateurs permettant de suivre l'avancée de la stratégie via des jalons temporels réguliers.

Le périmètre dans lequel va s'appliquer cette stratégie territoriale globale de rénovation est à déterminer en premier lieu : celle-ci peut s'appliquer au sein d'une commune ou d'une intercommunalité. La taille du territoire, sa nature (urbaine, semi-urbaine, rurale), le nombre de bâtiments concernés et leurs typologies, le nombre d'acteurs concernés, vont en dépendre. Dans le cas de l'intercommunalité, le territoire peut potentiellement être plus important, et certaines actions de rénovation peuvent être groupées au niveau de bâtiments similaires.

1.1.2. Objectifs : pourquoi la transversalité ?

La mise en place d'une stratégie territoriale globale de rénovation permet d'abord d'avoir une vision globale de l'état immobilier de son territoire. Elle permet de connaître des indicateurs comme la répartition des typologies de bâtiments (tertiaires publics, tertiaires privés, logements, industrie), la génération des bâtiments, le taux de ménages précaires, etc.

Elle permet ensuite de mutualiser des services, des compétences (expertise technique...) et des coûts. En effet, dans certains cas, l'assistance à maîtrise d'ouvrage peut être mutualisée entre plusieurs bâtiments, des actions de travaux identiques peuvent être programmées en parallèle sur des bâtiments similaires (par exemple, deux mairies pourraient bénéficier d'une optimisation de l'éclairage, deux écoles d'une isolation thermique par l'extérieur...), impliquant une mutualisation des prestations et des professionnels du territoire (bureaux d'études, artisans...).

L'ensemble de ces mutualisations permet ainsi une réduction des coûts et une optimisation des aides et des financements (CEE notamment).

Les stratégies de rénovation énergétique "traditionnelles" se font trop souvent à l'échelle d'un bâtiment, alors que des bâtiments semblables, aux besoins en travaux et en fourniture d'énergie similaires et proches géographiquement, auraient pu bénéficier des mêmes actions de travaux. C'est par exemple le cas pour des bureaux, qu'ils soient issus du tertiaire privé ou public.

Les échéances des différents objectifs réglementaires (notamment ceux liés au décret tertiaire) arrivent très rapidement (2030 pour la première), il est primordial de mettre en œuvre une stratégie de rénovation énergétique au plus tôt, afin de respecter ces objectifs.

★ Optimiser l'usage des bâtiments

La modernisation et la rénovation de son patrimoine bâti public, des logements (individuels ou collectifs), ainsi que des bâtiments tertiaires privés présents sur son territoire, permettent à la fois de réduire les besoins énergétiques territoriaux, mais également de valoriser ses bâtiments, et ainsi d'augmenter l'attractivité, le rayonnement et la dynamique de son territoire. Mutualiser les usages est aussi un moyen de réduire les coûts d'exploitation, y compris de chauffage. La mutation des usages est un moyen supplémentaire pour réduire la pression foncière en évitant de nouvelles constructions. Au moment de transformer un immeuble de bureau en logements, les interventions sur le bâtiment comprendront nécessairement une rénovation énergétique. Ce type de projet demande une approche transversale importante entre de nombreux acteurs du monde économique, de la promotion immobilière et de la rénovation.

★ Réduire les coûts de fonctionnement

Le bâtiment étant le principal poste de consommation, une politique publique de maîtrise de l'énergie centrée sur le bâtiment permet souvent une diminution importante des consommations énergétiques. Cette diminution induit également une baisse souvent significative sur la facture énergétique, impliquant un retour sur investissement relativement court, pour certaines actions de travaux. Cela résulte en une baisse des coûts de fonctionnement de ces bâtiments. Ces économies peuvent être réinvesties dans de nouvelles actions de travaux. Certains organismes proposent ce genre de dispositifs, appelés "Intracting"¹³. Dans le cas de bâtiments à usage collectif (bâtiments publics ou tertiaires privés) un travail sur les éco-gestes, les usages et les habitudes du quotidien permettent, à terme, une réduction significative des coûts de fonctionnement.

La mise en place d'une stratégie globale de rénovation énergétique permet de créer de la transversalité et de mutualiser les services et les compétences au sein de la collectivité. Bien souvent, les questions de rénovation énergétique sont éparpillées entre les services logements, bâtiments et transition énergétique des collectivités. Or il peut être pertinent et plus efficace de mutualiser l'ensemble des expertises pour traiter de la question de la performance énergétique de l'ensemble des bâtiments du territoire.

★ Réduire les coûts des travaux

Certaines actions liées aux travaux peuvent être mutualisées, permettant de réduire les coûts. C'est le cas par exemple pour des assistances à maîtrise d'ouvrage. L'assistant à maîtrise d'ouvrage peut intervenir sur deux bâtiments de manière parallèle, si ceux-ci sont soumis à des actions de travaux semblables. Dans ce cas, les artisans employés peuvent également être les mêmes, engendrant potentiellement une réduction du coût par rapport à deux missions distinctes (lié aux frais de location de matériels, aux matières premières, au transport, etc.). Il pourrait être intéressant d'étendre les opérations groupées, qui sont réalisés dans la plupart pour des mêmes typologies de bâtiments, à l'ensemble des catégories de bâtiments, afin de bénéficier de réduction de coûts des travaux, pour certains lots quand cela est possible.

La mutualisation des financements peut également permettre de les valoriser davantage. Dans le cas des CEE par exemple, leur mutualisation permet la simplification des procédures de dépôt, et augmente le poids de la collectivité lors de leur revente¹⁴.

¹³ <https://www.banquedesterritoires.fr/investissement-dans-la-renovation-des-batiments-dispositif-intracting>

¹⁴ <https://www.e-sherpa.fr/>

Pour aller plus loin :

- [eSHERPA](#) : Outil de sensibilisation à la rénovation énergétique des bâtiments publics - AMORCE
- [ENT46 - Benchmark des outils de maîtrise de l'énergie à disposition des collectivités territoriales](#) - AMORCE
- Guide "L'élu et la rénovation énergétique des copropriétés" - AMORCE
- [ENT39 - Enquête sur les opérations groupées](#) - AMORCE

1.2. Organiser la convergence des services et des politiques publiques : analyser l'offre de services existants et développer une stratégie territoriale globale

1.2.1. Rénovation énergétique et production d'énergie renouvelable

La rénovation énergétique, quelle que soit la typologie du bâtiment concerné, peut coupler la réduction des besoins énergétiques du territoire avec la production d'énergie renouvelable locale, en lien avec les objectifs définis par les différents schémas de planification territoriale (SRADDET, au niveau régional, PCAET pour les EPCI, Schéma directeur des énergies...) Les toitures peuvent ainsi bénéficier de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (en autoconsommation ou en revente), des bâtiments peuvent être raccordés à un réseau de chaleur vertueux (existant ou nouveau).

La stratégie globale de rénovation énergétique doit ainsi permettre de systématiser la réflexion sur l'intégration d'énergies renouvelables à chaque rénovation de bâtiments envisagée.

Pour aller plus loin :

- [ENE37 - Le financement des projets d'énergies renouvelables par les collectivités](#) - AMORCE
- [ENP70 - Soutiens financiers aux énergies renouvelables et à la maîtrise de l'énergie](#) - AMORCE
- [ENT36 - Autoconsommation individuelle et collective pour les installations photovoltaïques : opportunités et limites](#) - AMORCE
- [ENJ16 - Installations photovoltaïques sur les toitures publiques : problématiques assurantielles](#) - AMORCE
- [RCP30 - Comment agissent les réseaux de chaleur pour lutter contre la précarité énergétique ?](#) - AMORCE

1.2.2. Rénovation énergétique et attractivité du territoire

Bien que ce ne soit généralement pas l'objectif initial, la rénovation énergétique permet aussi d'augmenter l'attractivité. Proposer à de futurs habitants des logements isolés, confortables, agréables à vivre et économiques est un marqueur important pour un territoire. Dans cette optique, un travail sur la qualité de l'habitat s'avère parfois un élément d'attractivité intéressant pour attirer une nouvelle main-d'œuvre dans des secteurs peinant à recruter. Les qualités de vie et de travail sont ainsi améliorées.

1.2.3. Rénovation énergétique et stratégie patrimoniale

De la même manière que pour le milieu industriel, la réduction des besoins énergétiques des bâtiments publics permet à la collectivité de réduire les coûts de fonctionnement de son patrimoine bâti.

Une approche sur une maille plus fine, visant des quartiers spécifiques, comme les quartiers historiques anciens, peut être menée afin de les valoriser. Des programmes de l'ANAH¹⁵, comme des OPAH¹⁶ (ou des PIG¹⁷) appuient ce genre d'approche.

La rénovation énergétique doit être partie intégrante de la stratégie patrimoniale de la collectivité, figurant au sein des différents documents de planification liés à cette stratégie, comme le PLU (ou PLUi)¹⁸, le SDI¹⁹ ou encore le SCoT²⁰.

Tous ces éléments doivent être intégrés dans la stratégie globale de rénovation énergétique pour construire la stratégie patrimoniale de la collectivité.

1.3. Identifier les pistes d'actions pour initier la transversalité

1.3.1. Réaliser un état des lieux de l'ensemble des bâtiments et rédiger un document unique de programmation

Afin d'initier cette stratégie transversale, il est important de connaître les bâtiments de son territoire, quelle que soit leur typologie. Un état des lieux référençant les bâtiments concernés est nécessaire pour lancer la stratégie sur des bases solides. L'obtention de ces indicateurs passe par la réalisation de diagnostics ou d'audits de ces bâtiments. C'est le cas notamment des données collectées sur les bâtiments publics par les conseillers en énergie partagés dans le cadre de leur mission d'accompagnement aux collectivités territoriales.

La mise en commun de ces indicateurs permet de prioriser les actions à mener à court et moyen terme et ainsi mettre en place une programmation de travaux. Par exemple, le logiciel GEODIP, développé par l'ONPE et ouvert en 2021, croise des données socio-économiques et bâtiment pour cartographier la précarité énergétique jusqu'à la maille IRIS.

¹⁵ Agence Nationale de l'Habitat

¹⁶ Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

¹⁷ Programme d'Intérêt Général

¹⁸ Plan Local d'Urbanisme

¹⁹ Schéma Directeur de l'Immobilier

²⁰ Schéma de Cohésion Territoriale

La thermographie aérienne : visualiser les pertes de chaleur sur un territoire

La Communauté de communes Touraine-est Vallées a réalisé une thermographie aérienne de l'ensemble de son territoire. Ainsi, les déperditions thermiques de la totalité des toitures des bâtiments chauffés lors de deux vols en janvier 2020 ont été observées, quels que soient le propriétaire et l'affectation du bâtiment. Deux objectifs sont clairement affichés : l'information des habitants, avec un site internet permettant de visualiser les résultats, et l'aide à la décision pour les pouvoirs publics.

Si le résultat est spectaculaire, il ne faut pas oublier de prendre des précautions dans l'analyse de la carte. La caméra thermique embarquée dans l'avion n'informe pas sur l'isolation des murs et le système de chauffage, et ne voit que les pertes de chaleur des toitures, qui représentent une part minoritaire des déperditions thermiques. Elle ne peut pas non plus informer sur les bâtiments non chauffés lors du survol par la caméra.

1.3.2. Classifier le patrimoine : catégoriser les bâtiments, constituer une base de données

Les données obtenues lors des audits et diagnostics peuvent être consolidées par des bases de données ouvertes ou déjà constituées. C'est le cas par exemple de la base ADEME sur les DPE²¹ ou de la base du CSTB²² sur les ménages ou prochainement de la plateforme OPERAT pour les bâtiments tertiaires. Des outils d'acteurs privés, des logiciels SIG, peuvent aussi être utilisés à cette fin. La classification des bâtiments (par typologie, quartier, génération de construction, surface, source d'énergie...) clarifie leur situation et permet notamment de déterminer si des opérations groupées sont envisageables.

1.3.3. Créer un référentiel commun d'indicateurs de la consommation énergétique des bâtiments

Les audits et diagnostics permettent également d'obtenir des indications concernant les consommations énergétiques. Le suivi de ces consommations dans le temps permet d'obtenir un profil de consommation et de visualiser les économies d'énergie réalisées.

La mise en place d'autres indicateurs, qui peuvent être intégrés dans une cartographie du territoire, complètent le suivi de la politique transversale. Ces indicateurs peuvent concerner : la facture énergétique moyenne par habitant, le nombre de bâtiments rénovés, le coût par type d'actions de travaux, les économies d'énergie réalisées par type d'actions de travaux, le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, les réductions d'émissions de gaz à effet de serre, etc.

Toutes ces données sont à mettre en relation avec les objectifs des différents documents de planification.

1.3.4. Établir des objectifs sectoriels de rénovation

Comme on l'a vu, l'analyse de l'ensemble des indicateurs doit mener à la priorisation des actions à réaliser. Cette priorisation va dépendre des caractéristiques du territoire et des enjeux de la collectivité (matérialisés notamment par les objectifs de ses différents documents de planification). Il n'y a donc pas de formule généralisable à l'ensemble des collectivités.

²¹ Diagnostic de Performance Énergétique

²² Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Chaque collectivité va prioriser ses actions afin de faciliter l'atteinte de ses objectifs et devra mettre en œuvre des dispositifs d'accompagnement de ces actions, comme la création et l'animation d'un réseau de professionnels du territoire, l'accompagnement des propriétaires des bâtiments concernés, ou l'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage.

1.3.5. Élargir les cibles des financements

Afin de faciliter le développement des projets de rénovation au sein de son territoire, la collectivité peut mettre en place des dispositifs de financement, adaptés à l'ensemble des bâtiments. Aujourd'hui, trop souvent ces dispositifs sont concentrés sur une typologie particulière de bâtiments. Un élargissement des cibles de ces dispositifs existants permettrait donc de développer davantage la rénovation de toutes les typologies de bâtiments, quel que soient le demandeur et les actions de travaux envisagées.

2. Organisation et implication des acteurs

2.1. Organisation interne : une stratégie territoriale qui propose de rompre avec l'approche sectorielle par type de bâtiments

La segmentation des compétences au sein des exécutifs des collectivités, et les divisions en directions qui en découlent, ne permettent généralement pas de couvrir une approche globale de l'ensemble des consommations énergétiques des bâtiments sur un territoire. Les services de la transition écologique, de l'habitat, de la planification urbaine, des bâtiments publics, de l'attractivité économique, etc. sont souvent éclatés dans l'organigramme de la collectivité. La vision en silos donnée par une représentation en organigramme ne donne pas à voir la réelle transversalité des fonctionnements dans les collectivités, qu'il ne faut bien sûr pas sous-estimer. Cette organisation fonctionnelle n'empêche pas de nombreuses interventions réussies en faveur par exemple de la rénovation énergétique de l'habitat privé.

La gestion du parc de bâtiments de la collectivité peut être considérée comme un sujet à part dans une stratégie territoriale de rénovation énergétique. D'après une enquête conduite par AMORCE et publiée en décembre 2021²³, la maîtrise de l'énergie dans le parc de bâtiment public est l'action de maîtrise de l'énergie la plus fréquente, conduite par 82 % des collectivités interrogées. C'est le seul parc de bâtiments sur lequel la collectivité peut agir directement, en tant que propriétaire direct (bureaux, établissements scolaires, complexes sportifs, etc.), ou indirect (logements sociaux via les offices HLM par exemple). Il a un rôle de vitrine pour la collectivité sur les actions de gestion de l'énergie et de rénovation possibles, il est l'occasion de faire preuve d'exemplarité.

Concernant les bâtiments dont la collectivité n'est pas propriétaire, une approche globale de la rénovation énergétique, portant sur tout type de bâtiment, permet d'en démultiplier les avantages. La baisse des consommations énergétiques peut soutenir l'activité des entreprises, améliorer les conditions d'habitat, jouer sur l'image et l'attractivité du territoire, voire sur le commerce de proximité, et favoriser le confort pour les habitants. Des gains sont aussi attendus dans l'efficacité des politiques publiques, avec mutualisation de certains circuits de financement ou d'accompagnement.

D'après cette même enquête menée par Amorce auprès de ses adhérents, la moitié des collectivités font porter leurs actions de maîtrise de l'énergie de l'habitat par leur service habitat ou urbanisme, contre 19 % par le service dédié à l'énergie. Cela reflète la priorité donnée aux bâtiments d'habitation, face à une approche purement énergétique des logements. Une intervention sur celui-ci change physiquement l'aspect d'un territoire et bénéficie directement aux habitants.

L'action pour une maîtrise des consommations énergétiques est ainsi souvent limitée au logement de par l'approche « habitat » de la question. L'approche territoriale de la rénovation énergétique, et non sectorielle, permet d'exécuter une priorité politique de maîtrise de l'énergie dans le territoire en actionnant tous les leviers de la rénovation énergétique. Le cadre du Plan climat air énergie territorial, document rédigé par les intercommunalités, est tout indiqué pour définir la stratégie pluriannuelle, multi-acteurs et transversale de la

²³ « L'Organisation des compétences et des services des collectivités pour favoriser la transition énergétique », Amorce, décembre 2021

rénovation énergétique. La stratégie territoriale globale de rénovation devrait être un pan du PCAET plus opérationnelle.

2.2. Traduction opérationnelle d'une stratégie territoriale de rénovation énergétique

Toujours d'après cette même enquête, 83 % des collectivités passent par une structure publique ou parapublique pour accompagner les entreprises dans la maîtrise de l'énergie, et 90 % pour accompagner la rénovation des logements. Le reste traite ces enjeux directement par ses propres services, en régie, ce qui en fait un choix rare sur ce sujet. La sollicitation d'une structure externe (Chambre de commerce et d'industrie par exemple) semble ainsi avoir de nombreux bénéfices dans l'accompagnement des bâtiments publics dans la maîtrise de l'énergie.

Concernant l'habitat, avec la mise en place du service public de rénovation de l'habitat, le parcours d'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement, de l'information jusqu'à la réalisation des travaux, se clarifie autour des fonctions d'Espace Conseil France Rénov' et d'Accompagnateur Rénov'. En 2022, pour ce qui est du premier, ce rôle est incarné par les ex-Espaces Conseil FAIRE et par l'ancien réseau des PRIS ANAH. Concrètement, ces missions sont confiées par les collectivités à des ALEC, des ADIL, des CAUE, des opérateurs en délégation de service public (et plus rarement assuré en régie).

Les Agences départementales d'information sur le logement sont des associations créées à l'initiative d'un département et de l'État. Leur mission est d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial. Dédiées à l'information sur le logement, elles permettront de couvrir ce champ d'intervention en cumulant plusieurs approches : énergie, salubrité, adaptation, relation locataire-bailleur, etc.

La délégation de service public à un opérateur habitat est fréquemment pratiquée dans le secteur dit programmé (PIG ou OPAH), c'est-à-dire lors d'une contractualisation portant sur les moyens et les objectifs de rénovation de l'habitat entre la collectivité et l'ANAH. Les moyens déployés portent sur les publics-cibles des aides à la pierre de l'ANAH. Le secteur programmé est une brique importante dans l'architecture d'une stratégie territoriale de rénovation énergétique. Le public des propriétaires occupants aux ressources modestes, et dont l'habitat présente parfois des performances énergétiques médiocres, demande des offres d'accompagnement dédiées pour faire face au cumul des difficultés sociale et économique. Pour la meilleure lisibilité possible du service public, la collectivité peut choisir de se regrouper soit en son sein en régie, soit autour de l'opérateur choisi pour la Délégation de service public l'information et le conseil de premier niveau sur l'efficacité énergétique de l'habitat pour tout public.

Les Agences locales de l'énergie et du climat sont des structures plus généralistes, compétentes sur de nombreuses facettes de la transition écologique dont elle veut se saisir, en plus de la maîtrise de l'énergie dans toutes ses dimensions. Une ALEC est une « organisation indépendante, autonome, à but non lucratif, créée à l'initiative des collectivités locales et de leur groupement, qui bénéficie du soutien des pouvoirs publics locaux pour fournir des informations, des conseils et une assistance technique aux utilisateurs d'énergie (pouvoirs publics, citoyens, entreprises, etc.), et contribuer au développement des marchés d'énergies locales durables. Ces agences peuvent prendre la forme d'association à laquelle peut adhérer toute personne publique ou privée présente sur le territoire de son action »²⁴. Créée sous forme associative, disposant d'une autonomie de gestion dans le but d'assurer des missions d'intérêt général, elle regroupe des acteurs de la transition énergétique sur

²⁴ <https://www.federation-flame.org/les-alec-en-france/quest-ce-quune-alec/>

un territoire : collectivités, syndicats d'énergie, fédérations professionnelles, producteurs et distributeurs d'énergie, associations locales... Les ALEC ont l'avantage de pouvoir intégrer des compétences très variées pour les appliquer dans tout le champ des politiques énergie et climat. Compétentes pour la maîtrise de l'énergie et la lutte contre le changement climatique, elles ont leur place dans l'exécution de tous les volets d'une stratégie territoriale de rénovation énergétique, au croisement de tous les types d'acteurs économiques, du bâtiment, de l'énergie, publics, ou de l'immobilier.

Une entreprise publique locale est composée de capitaux publics en majorité ou en totalité. Dans le cadre d'une stratégie territoriale de rénovation énergétique, elles peuvent permettre à la collectivité de réaliser des activités marchandes, telles que l'ingénierie, la maîtrise d'œuvre, la mutualisation et la vente de CEE (Certificats d'économies d'énergie), et d'associer aux travaux énergétiques des projets de restructuration urbaine.

Toutes ces actions peuvent intervenir de manière concurrentielle. Il est important dans la stratégie territoriale globale de rénovation de les articuler et de coordonner l'ensemble des acteurs.

2.3. Une stratégie qui nécessite la mise en réseau d'acteurs aux missions et problématiques variées

La massification de la rénovation énergétique demande l'information la plus complète possible de tous les acteurs sur le sujet : professionnels de la transaction immobilière, entreprises de travaux, et propriétaires eux-mêmes. La circulation de l'information sur le rôle de chacun est donc primordiale pour faire travailler toute la chaîne d'acteurs en bonne intelligence.

La capacité de l'équipe référente à fédérer les différents acteurs du territoire est ainsi essentielle pour que la démarche réussisse. En effet, de nombreux acteurs externes à la collectivité, dépendant des secteurs du bâtiment, doivent se sentir concernés par cette démarche : les investisseurs, les promoteurs, les particuliers (logements), les chefs d'entreprises. Une partie importante doit être axée sur la sensibilisation de ces acteurs, et la communication (courriers, mails, réunions d'information, ateliers...) afin de fédérer le plus grand nombre. Un rapprochement de l'équipe et de la Chambre du commerce et de l'industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat peut permettre une meilleure intégration des professionnels. C'est pourquoi l'équipe référente doit s'appuyer sur les acteurs ressources du territoire, en lien avec l'efficacité énergétique : le réseau des Espaces Conseil France Rénov'²⁵, l'ALEC, le syndicat départemental d'énergie le cas échéant, le conseiller en énergie partagé le cas échéant, l'ANAH²⁶. Le résultat de ces rapprochements permet ici aussi de toucher un plus grand public.

2.3.1. Créer des réseaux d'acteurs pour une rénovation énergétique de l'habitat dans le territoire

Le premier pas vers la rénovation est fait par le propriétaire, maître d'ouvrage et financeur des travaux. Il est informé par différents canaux, dans les médias, sur internet, ou peut être directement démarché par des collectivités qui engageraient des démarches proactives allant vers les publics (via les actions de sensibilisation menées par une ALEC par exemple). Mais même dans ce dernier cas, c'est au ménage de faire la démarche de s'informer concrètement sur les travaux. L'enjeu dans une stratégie territoriale de rénovation énergétique sera de faire entrer le ménage par la porte définie pour lui dans son type de parcours travaux. Il s'agira dans le service public de rénovation de l'habitat du guichet d'information de premier niveau, mission assurée par l'Espace Conseil France Rénov'. Le guichet d'information de premier niveau est le point de convergence de

²⁵ Site internet des Espaces conseil France renov' : france-renov.gouv.fr

²⁶ Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique, voir <https://www.ecologie.gouv.fr/sare-service-daccompagnement-renovation-energetique>

l'ensemble des acteurs concernés par la rénovation énergétique sur le territoire, dans le but de lever toutes les interrogations du ménage d'une part, et d'autre part d'orienter vers les bons acteurs de l'accompagnement (accompagnateur rénov' agréé) du financement (banque pratiquant l'éco-prêt à taux zéro), et des travaux (entreprises du bâtiment nécessairement certifié garant de l'environnement).

Fréquemment les ménages sont informés des enjeux de rénovation globale par les entreprises travaux, ou par les professionnels de la transaction immobilière lors de la mutation d'un bien. Pour s'assurer de l'orientation vers les bons acteurs, vers les travaux les plus performants et vers les bons accompagnateurs, la collectivité doit agir pour sensibiliser les entreprises, agents immobiliers, notaires et banques. Dans ce cadre, il peut être pertinent d'animer une communauté d'entreprises du territoire pour créer un cadre d'échange et d'information, notamment des évolutions réglementaires et législatives. La collectivité peut également mettre en place un processus de formations et de labellisation territorial pour garantir que les artisans et les entreprises aient acquis les compétences nécessaires pour réaliser des rénovations énergétiques performantes.

Le programme Actimmo, déployé en 2020 et 2021 par 28 organisations membres du CLER – Réseau pour la transition énergétique a sensibilisé et mobilisé les professionnels de la transaction immobilière. Après avoir démarché les professionnels de l'immobilier et les avoir formés, il s'agissait avec Actimmo de pérenniser des partenariats d'action durables pour faciliter les rénovations énergétiques performantes sur le territoire. Concrètement, ce furent souvent des ALEC qui pilotèrent localement les actions d'Actimmo.

2.3.2. Sensibiliser les propriétaires tertiaires sur la rénovation énergétique

La prise de décision d'une rénovation importante suit des logiques différentes dans le cas de locaux commerciaux, ou de bureaux, tandis que la réalisation elle-même des travaux peut perturber l'activité économique. Les réseaux professionnels tels que les Chambres du commerce et de l'industrie, ou les Chambres des métiers et de l'artisanat, déjà identifiées par les entreprises comme centre de ressources, seront des acteurs-clés privilégiés pour amener les entreprises dans une démarche de maîtrise de l'énergie. La rénovation peut alors être un versant d'une stratégie de réduction de consommation intervenant sur plusieurs postes.

Le dispositif Lyon Éco-Énergie est cofinancé par la Métropole de Lyon, l'Ademe et la région Auvergne-Rhône-Alpes, et prend la forme d'un accompagnement personnalisé réalisé par la Chambre du commerce et de l'industrie de Lyon. Il s'inscrit dans la perspective d'une réduction de 20 % des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre sur la métropole.

A partir du profil de consommation énergétique de l'organisation, et suite à une première « visite énergie » gratuite, Lyon Éco-Énergie propose un accompagnement individuel et explore toutes les opportunités de réduction des consommations énergétiques : contrat de fourniture d'énergie, leviers comportemental et organisationnel, rénovation, utilisation des énergies renouvelables, etc.

Au-delà de l'objectif politique de réduction de la consommation énergétique de la métropole, le Grand Lyon inscrit cette démarche dans le soutien à l'activité économique, en mettant en avant les bénéfices financiers possibles pour les entreprises.

2.4. Quel montage juridique pour porter ma stratégie territoriale globale de rénovation énergétique ?

Plusieurs solutions s'offrent aux collectivités lors d'un montage juridique : régie simple ou personnalisée, entreprise privée délégataire, société coopérative d'intérêt collectif, association (comme l'ALEC par exemple), société d'économie mixte locale, société publique locale... Chaque montage possède ses avantages et ses inconvénients, mais il est important de garder en tête que cela dépend avant tout des besoins de la collectivité.

Tableau 1 : Comparatif des montages juridiques

	Régie simple	Régie personnalisée	SEM	ALEC	SPL
Structure	Service communal, pas de capital ni de personnalité juridique	Personne morale de droit public dotée d'une autonomie financière et sans capital Création par une délibération de la collectivité locale, une autorisation du préfet, un décret ou une loi	Société anonyme à capitaux mixtes Création par délibération des collectivités	Association	Société anonyme à capitaux publics Création par délibération des collectivités
Actionnariat	Aucun	Rattachée à une collectivité de tutelle. Composée de collectivités locales ou de leurs groupements.	2 actionnaires minimum dont 1 privé (15 à 50% du capital) et une personne publique (majoritaire au capital, et jusqu'à 85 %)	Aucun	2 actionnaires collectivités au minimum, sans actionnaire privé.
Secteurs	Activités et interventions exclusivement liées aux compétences de la collectivité locale de rattachement	Gestion de services publics industriels et commerciaux Principe de spécialité : compétence limitée à l'objet social strictement défini dans les statuts	Aménagement, immobilier, exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute activité d'intérêt général Plusieurs activités possibles si elles sont complémentaires	Mise en œuvre d'actions favorisant la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre	Aménagement, immobilier, exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute activité d'intérêt général
Territorialité	Interventions limitées au territoire de la collectivité	Interventions limitées au territoire des collectivités	Aucune limite territoriale d'intervention	Variable. Couvre dans certains cas un département entier	Interventions limitées aux territoires des collectivités territoriales actionnaires
Maîtrise des collectivités	La collectivité locale exerce une pleine tutelle	Trois situations alternatives : - L'autorité de contrôle exerce un contrôle de légalité ; - L'établissement est soumis à un pouvoir de tutelle administrative ; - L'établissement connaît à la fois le contrôle de légalité et la tutelle administrative, mais exercée par	Les collectivités locales actionnaires maîtrisent les orientations de la Sem par la présence des élus dans toutes les instances dirigeantes, le rapport annuel du délégataire de service public et celui des élus mandataires, un éventuel pacte d'actionnaires et la détention a minima	Les collectivités sont à l'initiative de la création des ALEC. Elles participent à leur financement. Un élu mandaté par la collectivité préside l'ALEC Le Conseil d'administration de l'ALEC est composé à 25 % au moins de représentant de collectivités	Les collectivités locales actionnaires ont une maîtrise totale Les collectivités locales exercent le « contrôle analogue » par leur présence au capital social, la détermination des orientations stratégiques, la prise des grandes décisions conditionnant la vie de la société et leur participation aux

		des autorités distinctes	de la majorité des droits de vote		organes dirigeants de la Spl
--	--	--------------------------	-----------------------------------	--	------------------------------

Le tableau ci-dessus est pour partie issu de la documentation disponible sur le site lesepl.fr, le site de la fédération des élus des entreprises publiques locales.

Pour aller plus loin :

- [ENJ15 - Guide des montages juridiques : production d'énergie renouvelable et réalisation de réseaux de chaleur et de froid par les collectivités](#) - AMORCE
- [RCJ22 - Montages juridiques : le financement et l'investissement participatif dans les projets publics de chaleur et de froid](#) - AMORCE
- [ENJ09 - Modèles juridiques des plateformes territoriales de la rénovation énergétique](#) - AMORCE

3. Pistes et outils opérationnels de convergence dans la rénovation des bâtiments

3.1. Devenir facilitateur de CEE

Le rôle de facilitateur de CEE peut faciliter la mise en place d'une stratégie territoriale globale de rénovation énergétique. Il s'agit pour la collectivité de valoriser les CEE pour le compte d'autres collectivités ou pour le compte d'acteurs privés tels que les ménages ou les entreprises. Grâce à ce rôle, la collectivité dispense un conseil et un accompagnement sur les travaux, et peut partager son expertise auprès de l'ensemble des acteurs du territoire. Tout en optimisant la vente des CEE, la collectivité s'assure par ce rôle un niveau de performance énergétique ambitieux sur l'ensemble des bâtiments de son territoire grâce aux critères techniques des CEE. Ce levier financier impulse une dynamique de rénovation des entreprises et des particuliers.

Lorient Agglomération a mis en place un dispositif d'accompagnement des entreprises et des commerces fondés sur les CEE. Une offre globale d'accompagnement est proposée allant de la phase de pré-diagnostic à la phase de travaux. Dans ce cadre, la collectivité est présente en contrôle qualité des prestations de diagnostic et d'audit. Cet accompagnement a permis de faire monter le niveau de qualité des artisans en matière de performances énergétiques.

3.2. Les sociétés de tiers-financement

Les sociétés de tiers financement pour la rénovation énergétique ont été créées par la loi ALUR de 2014. Principalement portées par les régions, ces sociétés ont un champ d'action orienté vers la rénovation énergétique des logements. Cependant certaines étendent leur champ d'action pour traiter tous les types de bâtiments. Cette pratique pourrait être élargie dans tous les territoires. Les sociétés de tiers-financement permettent de lever les freins à la rénovation énergétique et d'avoir une approche transversale en regroupant plusieurs bâtiments dans une opération groupée. Ces sociétés proposent une offre technique incluant des travaux destinés à diminuer les consommations et un financement partiel ou total de l'opération. Dans leur accompagnement, le programme de travaux qui sera réalisé doit être suffisamment ambitieux pour permettre des baisses de consommations pouvant aller jusqu'à -40 %. Les sociétés de tiers-financement ont l'avantage de permettre une optimisation financière des projets de rénovation énergétique en intégrant et gérant l'ensemble des outils financiers. Elles mobilisent les artisans du territoire en proposant une offre de rénovation complète répondant à la fois aux objectifs patrimoniaux et énergétiques.

La société de tiers-financement Île-de-France Énergies a été mise en place par la Région Ile-de-France pour proposer une offre complète de rénovation énergétique. Ile-de-France Énergies a pour objectif de réduire les consommations d'énergie des copropriétés d'au moins 40% en proposant des services clés en main tout au long de leur projet de rénovation : audit, conception de programme de travaux, accompagnement, suivi de chantier et suivi de performance. En complément, il est proposé un accompagnement sur les montages financiers qui identifie les aides mobilisables et le reste à charge. Le statut de société de tiers-financement facilite le financement des travaux de rénovations énergétiques grâce à la possibilité de proposer une solution financière pour financer le reste à charge par le biais d'une offre permettant de compenser en partie les échéances du prêt par les économies d'énergies réalisées.

3.3. Les contrats de performance énergétique

Le contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat qui garantit dans la durée une baisse des consommations énergétiques du bâtiment par rapport à une situation de référence clairement définie. Ainsi, il s'agit d'un outil pertinent pour permettre des garanties de performance énergétique. Il a également l'avantage d'être approprié pour tous types de bâtiments. Le CPE peut porter sur un bâtiment ou sur un parc de bâtiments et inclure des travaux sur l'intérieur ou l'extérieur du bâti. Il s'adapte à tous les projets de rénovation énergétique et aux attentes des maîtres d'ouvrage et des usagers. L'intérêt du CPE est qu'il permet de répondre à un objectif de résultat réel, en intégrant les actions de performance énergétique adaptées pour satisfaire aux attentes de chaque projet de rénovation. Attention, le Maître d'ouvrage doit disposer de compétences solides pour négocier un CPE dont le niveau de performance soit cohérent avec le coût.

3.4. Le fonds territorial dédié à la rénovation énergétique

La vision transversale de la stratégie globale de rénovation énergétique peut se traduire par la mise en place d'un programme territorial de financement global à la rénovation énergétique qui viendrait mutualiser des solutions de financement des actions d'efficacité énergétique adaptées aux différents bâtiments. La mise en place d'un fonds dédié à la rénovation énergétique peut se réaliser par plusieurs biais : soit en réallouant une partie des économies réalisées ; soit en dédiant une partie du budget de la collectivité à un système d'aide pour financer les travaux de tous les types de bâtiments. Il peut également être alimenté par les recettes générées par les CEE. La création d'un tel fond peut être mutualisée à une échelle pluri-territoriale (départementale par exemple). Un fonds dédié à l'avance des aides travaux peut être mis en place afin d'encourager les plus modestes à réaliser leurs travaux.

La Région Bourgogne-Franche-Comté a développé au niveau régional une caisse d'avance afin de faciliter le passage aux actions d'économies d'énergies pour les ménages. Cet outil financier s'adresse aux ménages éligibles aux aides de l'ANAH et accompagnés dans le cadre du Service Effilogis pour des projets de rénovation de maisons individuelles Bâtiment à Basse Consommation d'énergie (BBC) globale et par étapes. Cette solution de financement intitulé « caisse d'avance Effilogis » permet d'avancer l'équivalent des subventions publiques mobilisées pour un projet de rénovation), en attendant leur versement par les organismes publics en fin de travaux.

CONCLUSION

La mise en œuvre d'une stratégie territoriale globale de rénovation énergétique est un sujet ambitieux et novateur, qui se heurte à l'organisation traditionnelle, dite "en silos", des collectivités territoriales. Elle permet pourtant une vision globale et transverse des bâtiments du territoire, sur la thématique de rénovation énergétique. Comme nous l'avons vu, cette stratégie regroupe des enjeux divers : la réduction de la consommation énergétique du territoire, l'amélioration de la qualité du bâti, le développement des énergies renouvelables locales, l'amélioration de la compétitivité des entreprises, le développement économique des artisans et entreprises du bâtiment locaux, etc. L'ensemble de ces enjeux permet d'augmenter l'attractivité du territoire, que ce soit au niveau des logements, mais aussi des entreprises et de la collectivité. Il est donc nécessaire de créer un ou plusieurs services transverses, regroupés autour d'axes communs.

Afin d'amorcer la stratégie territoriale globale de rénovation énergétique, plusieurs pistes d'actions sont à initier, comme la réalisation d'un état des lieux de l'ensemble des bâtiments du territoire, leurs classifications, ainsi que la création d'un référentiel commun d'indicateurs énergétiques. Ces données doivent servir de base à l'établissement d'objectifs chiffrés de rénovation. L'intégration d'acteurs locaux à cette démarche et l'animation de ce réseau sont nécessaires pour créer une dynamique puissante et multisectorielle (ALEC, ADIL, CAUE, CCI, CMA, agences immobilières, banques...).

La convergence et la massification des opérations de rénovation énergétique passe également par des solutions d'information, d'accompagnement et de financement élargies aux différents publics et typologies de bâtiments concernées. Les aides aux logements pourraient être ouvertes ou transposées aux entreprises, les CEE pourraient être mutualisés avant leur valorisation. Le périmètre d'actions des sociétés de tiers-financement, aujourd'hui orientées vers une cible particulière (bâtiments tertiaires publics, logements...) pourrait être élargi aux autres typologies de bâtiments. Le dispositif d'Intracting pourrait également être élargi et mutualisé.

Bien que la sobriété et l'efficacité énergétique soient devenues des enjeux majeurs des collectivités, notamment avec l'évolution récente des prix de l'énergie, celles-ci ne sont que trop peu mutualisées par les collectivités. Les bénéfices d'une telle stratégie seraient pourtant, on l'a vu, variés et nombreux. Il ne reste donc aux collectivités qu'à s'emparer de ces sujets afin d'améliorer l'attractivité et la résilience de leur territoire.

Bibliographie

- Ministère de la Transition Écologique, "Chiffres clé de l'énergie édition 2021", septembre 2021
- Ministère de la Transition Écologique, « Le parc de logements par classe de consommation énergétique », septembre 2020
- Amorce, « L'Organisation des compétences et des services des collectivités pour favoriser la transition énergétique », décembre 2021
- ADEME, « Climat, air et énergie, chiffres clés », 2018

AMORCE

18, rue Gabriel Péri – CS 20102 – 69623 Villeurbanne Cedex

Tel : 04.72.74.09.77 – Fax : 04.72.74.03.32 – Mail : amorce@amorce.asso.fr

www.amorce.asso.fr -  [@AMORCE](https://twitter.com/AMORCE)

