

# Les stratégies immobilières et énergétiques des collectivités

Fiche – Agir dans les petites collectivités



Rapport d'étude

Avril 2026

**Le Cerema<sup>1</sup>, référent public en aménagement, accompagne l'État, les collectivités et les entreprises pour adapter les territoires au changement climatique.**

Il joue un rôle clé dans l'élaboration et la mise en œuvre de politiques publiques nationales et de projets territoriaux adaptés au climat de demain dans 6 domaines d'activité : aménagement et stratégies territoriales, bâtiment, mobilités, infrastructures de transport, environnement et risques, mer et littoral.

Avec des équipes multidisciplinaires et 27 implantations sur les territoires de l'Hexagone et des Outre-mer, le Cerema dispose d'une approche globale pour conseiller, innover et fédérer.

**[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)**

---

<sup>1</sup> Le Cerema est un établissement public relevant des ministères chargés de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique

# Stratégies immobilières et énergétiques des collectivités

## Fiche – Agir dans les petites collectivités

Commanditaire : Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature

**Auteur :**  
Responsable du rapport

**Céline DUBREUIL** – Agence de Strasbourg – Groupe Bâtiment Construction Immobilier

Direction territoriale Est

### Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
Version finale	21 avril 2026	Suite relecture DGALN et contributeurs des collectivités

### Références

N° d'affaire / NOVA : 25-ET-0262

Nom	Service	Rôle	Date	Visa
DUBREUIL Céline	Dter Est / AS / BCI	<b>Auteur principal</b>	21/04/2026	CD
BERNARD Laurélie	Dter CE	Contributeur	21/04/2026	LB
CHOULET Benjamin	Dtec TV	Contributeur	21/04/2026	BC
BORDERON Julien	Dter Est / AS / BCI	Relecteur	21/04/2026	JB

## Résumé de l'étude

Fiche de synthèse réalisée dans le cadre de l'étude « stratégies immobilières et énergétiques des collectivités », ayant donné lieu à la rédaction d'un rapport de synthèse en avril 2026.

L'objectif de cette fiche est de présenter les bonnes pratiques issues des retours de terrains qui ont été observés par le Cerema lors de divers accompagnements conduits auprès de collectivités de moins de 2 000 habitants, sur le territoire métropolitain.

### 5 à 10 mots clés à retenir de l'étude

Stratégie immobilière	Stratégie d'exploitation
Collectivité territoriale	Trajectoire énergétique
Eco-énergie tertiaire	Schéma directeur immobilier et énergétique
Sobriété	
Rénovation énergétique	

### Statut de communication de l'étude

Les études réalisées par le Cerema sur sa subvention pour charge de service public sont par défaut indexées et accessibles sur le portail documentaire du Cerema. Toutefois, certaines études à caractère spécifique peuvent être en accès restreint ou confidentiel. Il est demandé de préciser ci-dessous le statut de communication de l'étude.

- Accès libre : document accessible au public sur internet
- Accès restreint : document accessible uniquement aux agents du Cerema
- Accès confidentiel : document non accessible

Cette étude est capitalisée sur la plateforme documentaire [CeremaDoc](#), via le dépôt de document : <https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx>

# Agir dans les petites collectivités

Retour d'expérience du Cerema sur la stratégie énergétique de collectivités de moins de 1 000 habitants

Cette fiche a été réalisée dans l'optique de présenter les différentes composantes d'une stratégie énergétique à l'échelle d'un parc immobilier. Elle fait partie d'une collection de 20 fiches du même type décrivant pour chaque collectivité l'organisation et les actions menées, dans la perspective d'inspirer d'autres collectivités et leur permettre d'oser se lancer dans la construction d'une stratégie énergétique sur leur patrimoine.

## Chiffres clés

- Territoire couvert : la population de **71 % des communes est inférieure à 1 000 habitants<sup>a</sup>**
- Le **patrimoine que possèdent ces petites collectivités est varié** : mairies, églises, salles polyvalentes, ateliers municipaux, écoles, équipements sportifs associatifs et culturels, logements communaux, locaux vacants, ...
- En général, la surface totale du patrimoine est comprise entre **1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>**, en fonction de l'historique de la commune et de ses compétences
- De rares bâtiments ont une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les bâtiments peuvent être situés sur **une même unité foncière** : l'assujettissement au **DEET** reste donc à considérer
- La consommation moyenne, en énergie finale, des petites communes était en 2017<sup>b</sup> de **346 kWh<sub>EF</sub>/hab** (ce chiffre est réduit **292 kWh<sub>EF</sub>/hab** lorsque la commune est couverte par **un conseiller en énergie partagé**)

<sup>a</sup>source : Insee, Recensement de la population. Population municipale en vigueur en 2025 (millésimée 2022)

<sup>b</sup>source : ADEME, 2019, Dépenses énergétiques des collectivités locales

## Exemples de démarches mises en œuvre

- Recherche d'un approvisionnement local en énergie (EnR, bois-énergie, etc.)
- Mutualisation des démarches avec d'autres communes et/ou à l'échelle d'un EPCI
- Rénovation exemplaire d'un bâtiment emblématique au service d'un projet de territoire
- Impulsion pouvant être donnée par des initiatives portées au niveau supra-communal (SCOT, PETR, villages d'avenir, etc.)
- Impulsion pouvant être donnée par un projet politique communal de transition écologique, labellisée ou non, visant souvent une forme « d'autosuffisance » et intégrant de multiples champs : alimentation, énergie, transports, cadre de vie, etc.

# Chronologie

1

Identifier :

## Les raisons d'agir :

- Respect des exigences réglementaires (planification des EnR, dispositif Éco-Énergie Tertiaire, décret BACS, accessibilité, etc.)
- Réduction des dépenses liées au fonctionnement (notamment dépenses de fluides)
- Exemplarité des bâtiments publics
- Autres opportunités techniques, politiques ou financières (appels à projet, mutualisation de travaux...)

## Les démarches existantes au niveau local (communales, supra-communales, départementales...)

- Territoires à énergie positive
- Documents d'urbanisme (PLU(i), SCOT, PCAET, SRADDET...)

2

Passer de l'idée à l'action :

## En connaissant l'état initial des bâtiments :

- Recensement des données existantes (données administratives, études techniques préalables, données de consommation...)
- Réalisation d'études techniques complémentaires (audits énergétiques, diagnostics de performance énergétique...)

## En se fixant des objectifs :

- En termes de performance à atteindre (objectif en énergie finale, objectif de performance techniques des matériaux ou équipements à installer...)
- En termes de calendrier
- En termes de budget (les finances étant souvent une contrainte, une optimisation budgétaire est nécessaire)
- En déduisant de ces éléments une stratégie plus ou moins détaillée

## En programmant les travaux :

- Sur la base des études techniques qui préconisent des actions par bâtiment
- Programmation à faire sur l'ensemble du parc, le cas échéant, ou par bâtiment en fonction des objectifs et de la stratégie
- Rédaction d'un plan pluriannuel de travaux (stratégie simplifiée et opérationnelle)

A noter : la rénovation par étape est souvent envisagée car moins contraignante financièrement. Mais à long terme, une rénovation globale est souvent plus rentable.

Il est crucial d'**impliquer les parties prenantes locales**, y compris les élus et les citoyens, pour s'assurer que les projets retenus dans le plan pluriannuel de travaux répondent aux attentes de la communauté. La planification en dépendra.

3

Planifier et suivre les travaux :

Le **suivi** des travaux est tout aussi important que la planification. Il nécessite une supervision régulière pour garantir que les travaux se déroulent conformément au calendrier et aux exigences de qualité établies. La **réception** des travaux et du chantier est également primordiale.

Une fois les travaux terminés, une **évaluation a posteriori permet de tirer des enseignements** pour les futures initiatives, assurant ainsi une amélioration continue des démarches entreprises pour l'optimisation des bâtiments de la collectivité.

# Points clés de la démarche

## Les moyens de mise en œuvre

Les plus petites communes disposent de **moyens humains restreints** (5 à 10 agents territoriaux pour 1 000 habitants en moyenne dans une commune rurale : un secrétariat, 1 à 2 agents techniques, des ATSEM, des agents d'entretien ménager, un cadre...). Le suivi du volet administratif du patrimoine (contrats, inventaire, documentation, suivi des dossiers) est confié au secrétariat, les petites interventions techniques aux agents communaux (dépannage premier niveau).

D'une manière générale, la gestion patrimoniale n'est pas une compétence que ces services sont en capacité de développer<sup>a</sup>.

Les compétences nécessaires à la gestion immobilière sont d'ordre :

- Techniques : l'évaluation du patrimoine, le diagnostic, les arbitrages techniques, le montage de projets, la maîtrise d'œuvre, le suivi des travaux, la réception...
- Administratives et financières : montage de demande de subventions (aides souvent morcelées et éphémères nécessitant une veille continue et des dépôts de dossiers très rapides), capitalisation de la donnée immobilière (capitalisation des DOE, DIUO, DUEM, etc.), aides techniques mobilisables...
- Réglementaires : exploitation des bâtiments (suivi du registre de sécurité, de l'accessibilité, suivi des vérifications réglementaires, DPE, etc.), réglementation de la construction en perpétuelle évolution (règles de la construction, réglementations thermiques et environnementales), etc.

**Bien connaître ses ressources internes, ses compétences et recourir à des tiers quand cela est nécessaire, permet souvent d'aboutir à une gestion immobilière plus efficace.**

Certaines petites communes peuvent compter sur **l'ingénierie proposée à l'échelon supra-communal** (EPCI, syndicats d'énergie, agence technique départementale, sociétés publiques locales, CAUE, PNR, PETR, EPF, SEM, etc.).

Les élus peuvent participer activement aux tâches opérationnelles de la gestion immobilière (suivi des constructions, rénovations, gestion et exploitation des bâtiments) et mobilisent pour ce faire leurs compétences propres.

La sensibilisation des élus aux enjeux de la gestion immobilière est donc un facteur de réussite majeur.

<sup>a</sup> Par exemple, en 2017, dans 77 % des communes de 500 à 1999 habitants l'ADEME note que le suivi énergétique est assuré par un agent administratif alors que les plus grandes collectivités peuvent recourir plus fréquemment à des techniciens voire des ingénieurs



**1 à 2 personnes qui ont à faire à l'immobilier** sans que ce soit leur cœur de métier



**Cout d'exploitation : 20 à 250 €/m<sup>2</sup>.an<sup>b</sup>** (fluides, petits travaux, maintenance, assurances et taxes)

**Besoins d'investissement : 2 à 4 %<sup>b</sup> de la valeur des biens devrait être consacré au gros entretien et renouvellement (20 à 40 €/m<sup>2</sup>.an<sup>b</sup> en général)**

<sup>b</sup> observations Cerema sur un panel d'une dizaine de collectivités accompagnées

## Les outils utilisés

### Outils techniques

- ✓ Inventaire patrimonial (à réaliser en interne, peut être constitué à partir de données en opendata<sup>c</sup>)
- ✓ Portail collectivité des plateformes des fournisseurs d'énergie (ENEDIS, GRDF)
- ✓ Télégestion des systèmes, téléalarme (sur le smartphone d'un élu souvent)

### Outils contractuels

- ✓ Contrat d'exploitation avec intéressement (4 % en 2017, en progression)<sup>d</sup>
- ✓ Marchés mutualisés, groupements de commande (fourniture fluides, audits, travaux, etc.)

## Outils financiers

- ✓ Subventions : État (Fonds Vert, DETR, DSIL), collectivités locales (EPCI, Régions)
- ✓ Prêts : Banque des territoires
- ✓ Fonds ACTEE (appels à projets spécifiques)
- ✓ CEE (déclencheur de travaux à faible temps de retour)<sup>d</sup>

<sup>c</sup> exemple de la BDNB :

<https://www.data.gouv.fr/datasets/base-de-donnees-nationale-des-batiments/>

<sup>d</sup> source : ADEME, 2019, Dépenses énergétiques des collectivités locales



Les petites collectivités ne peuvent pas être spécialistes de tous les domaines. Divers **outils** existants peuvent leur servir pour améliorer certains pans de leur gestion immobilière :

- La plateforme **Aides Territoires** (<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/>) permet aux porteurs de projets **d'identifier l'ensemble des aides** (ingénierie, aides

financières) disponibles sur leur territoire, par type de projet.

- Le centre de ressource du dispositif ACTEE propose **fiches-conseils, documents types et guides pour l'amélioration énergétique** : <https://programme-cee-actee.fr/ressources/>
- L'ANCT propose des outils conçus pour faciliter la gestion immobilière des collectivités : un **outil de suivi des demandes d'interventions** : <https://agentsenintervention.anct.gouv.fr/> et un **outil de gestion des locations et mises à dispositions de salles** : <https://espacesurdemande.anct.gouv.fr/>

En outre, le **partage d'expérience entre pairs** est souvent bénéfique pour la mise en œuvre de travaux et la diffusion de bonnes pratiques.

- La plateforme expertises.territoires propose une **communauté d'échange** concernant la gestion immobilière en collectivités : <https://www.expertises-territoires.fr/>

## La stratégie

Pour la plupart des communes, le principal déclencheur à l'origine de la réflexion immobilière et énergétique est généralement **l'enjeu économique**. Du fait des diminutions des dotations publiques, les petites communes doivent réduire coûte que coûte leurs dépenses futures.

A budget contraint, le leitmotiv de la stratégie doit alors être la **sobriété**, sous toutes ses formes :

- **Définir le juste périmètre du patrimoine immobilier communal**, décision de valoriser une partie du parc immobilier (vente avec ou sans condition de projet, mises à bail selon différentes modalités et temporalités et pour divers projets : logement locatif, baux commerciaux, etc.). Les recettes (vente, loyers) et gains (économies de fonctionnement) ainsi dégagées peuvent contribuer à financer les actions sur le patrimoine conservé.
- **Repenser l'usage frugal des bâtiments conservés** : identification des locaux peu ou mal utilisés, réorganisation des activités, mutualisation de locaux, densification. Connaître le potentiel de son patrimoine (surfaces, performances énergétiques, besoins en travaux, capacité d'adaptation). Apporter des réponses adaptées aux besoins : juste dimensionnement des projets, préférer le réemploi de l'existant (bâti existant, matériaux, mobilier) au neuf, d'autant que dans les petites communes le patrimoine disponible est souvent supérieur aux besoins. Lors des projets, anticiper les éventuelles évolutions des besoins (évolution des effectifs, changement d'usage possible) et les futurs coûts d'exploitation.
- **Sobriété énergétique du patrimoine exploité** : réduire les consommations d'énergie sans nuire au confort des occupants : connaître et suivre ses consommations, éviter des dépenses inutiles, piloter les installations énergétiques au plus près des besoins. Les dispositifs mis en place doivent

toutefois rester intelligibles pour les usagers et facilement maintenables. Les démarches qui associent les occupants des bâtiments à la recherche de sobriété permettent également des gains énergétiques notables.

## Les spécificités de la démarche

### Une démarche informelle et dynamique

D'une manière générale les petites collectivités déclinent leur démarche immobilière sans la formaliser par un schéma directeur ou autre document stratégique. Dans ce contexte, un suivi est d'autant plus nécessaire afin de fournir des indicateurs d'aide à la décision (voir partie suivi p8).

Les petites collectivités font face à une problématique de connaissance du parc : elles n'ont pas toujours les moyens humains et compétences disponibles pour assurer la traçabilité, la gestion, la synthèse et la mise à jour des données.

La prise de décision est généralement plus rapide avec des décideurs au plus près du terrain (remontée directe de demandes usagers), impliqués (mobilisant parfois leurs compétences propres), et sensibles à leur territoire (attachement, connaissance des besoins et potentiels, etc.). Ceci est à la fois un avantage (les dynamiques de projets sont accélérées) et un inconvénient (la prise de recul n'est parfois pas suffisante pour bien identifier l'ensemble des enjeux).

### Des enjeux spécifiques à la définition du juste périmètre du patrimoine immobilier communal :

Les petites communes peuvent posséder un vaste patrimoine immobilier suite à des fusions de communes (multiplication des équipements type mairie ou salle communale), à la réorganisation de services de l'État (anciens tribunaux, anciennes perceptions, etc.) voire des acquisitions volontaires de biens vendus sur la commune en l'absence d'acquéreur privé.

De plus, ce patrimoine communal peut être constitué de biens historiques (églises, mairies, anciennes écoles, etc.), hérités d'activités anciennes (lavoir, four banal, halle marchande, etc.) à forte valeur patrimoniale et/ou affective mais ne répondant pas au besoin d'usage actuel (exemple : accessibilité du service public).

Ce patrimoine vacant ou partiellement occupé, conservé dans le giron communal, peut être vu comme un fardeau avec des charges de fonctionnement annuelles conséquentes (de l'ordre de 20 €/m<sup>2</sup>.an) et faute d'investissement en gros entretien renouvellement, avec une perte de valeur patrimoniale (de l'ordre de 2 à 4 % de sa valeur vénale par an). Mais il constitue parfois une opportunité dans un contexte de transition sociétale et écologique sous réserve d'une dynamique locale et de partenaires volontaires.

Vendre ce patrimoine n'est pas toujours simple ni possible, pour diverses raisons : son état de vétusté, sa valeur affective ou patrimoniale, un marché immobilier peu porteur ou la frilosité des élus à céder un patrimoine pour des projets qu'ils ne maîtriseront pas.

Certains patrimoines peuvent être conservés ou vendus sous condition de projet et utilisés comme un levier de (re)dynamisation du territoire. Ils contribueront alors à la valorisation du patrimoine immobilier communal (en générant des recettes).

Dans un contexte de mutations sociales, des opportunités existent pour valoriser le patrimoine des petites communes : essor du tourisme rural (besoin d'hébergement, de services spécifiques), besoins émergeant de « néo-ruraux » (espace de co-working, tiers-lieux, habitats partagés...), développements d'activités de

l'économie sociale et solidaire (circuits courts), services aux usagers (services aux personnes âgées, maisons de santé, maisons d'assistantes maternelles...). Les logements communaux participent à la fois de la politique sociale communale et contribuent à générer des recettes de fonctionnement. Attention toutefois : la gestion locative sociale est un métier qui nécessite des compétences et savoir-faire qui ne sont pas le cœur de métier des agents communaux.

A défaut de valoriser l'existant, les capacités d'investissement sont réduites, les projets nécessaires au maintien des activités de service public communal risquent d'être reportés et l'attractivité du territoire mise à mal.

### **Des enjeux spécifiques à l'usage frugal des bâtiments conservés**

Que ce soit pour satisfaire la demande d'usagers ou pour répondre à l'obligation de mise en accessibilité d'ERP implantés dans des bâtiments anciens qui ne peuvent pas être facilement adaptés à cette exigence, une solution souvent envisagée est de construire une extension ou un nouveau bâtiment.

Accroître d'un bâtiment le patrimoine d'une collectivité qui en compte une dizaine présente un impact beaucoup plus significatif (charge de travail, budgets de fonctionnement) que pour une collectivité plus grande. Il est donc important d'envisager d'autres alternatives en amont : rénover un patrimoine existant vacant, proposer un espace mutualisé (ex : salle associative). Le projet doit considérer le devenir des éventuels locaux libérés qui ne sont pas toujours facilement réaffectables à un autre usage (ex courant : salle des mariages au 1<sup>e</sup> étage d'une mairie transférée dans une extension en rez-de-chaussée, étage délaissé).

Une spécificité des petites collectivités peut également être de devoir répondre à des besoins plus versatiles : un projet peut reposer sur un petit groupe de personnes qui si elles se désengagent peut induire l'abandon d'une activité ou une réévaluation complète des besoins (ex : activités associatives et sportives). Il est donc important de penser les aménagements les plus réversibles possibles afin de s'adapter à la fluctuation des besoins.

L'évaluation de l'intensité d'usage des bâtiments des petites collectivités révèle souvent un potentiel sous-exploité. Les salles polyvalentes, locaux associatifs et culturels des petites collectivités présentent souvent un faible taux d'occupation malgré la qualité des aménagements et le montant des investissements consentis à leur construction. L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires propose un outil en ligne permettant de rapprocher l'offre de salles de la demande tout en gérant l'ensemble du volet administratif et contractuel : <https://espacesurdemande.anct.gouv.fr/>

La coopération entre les petites collectivités est également un levier pour intensifier l'usage du patrimoine public en construisant une offre de service à l'échelle supra-communal. Dans certains territoires peu peuplés, la répartition territoriale de l'offre de service peut être optimisée pour le bien commun. C'est la logique par exemple des regroupements pédagogiques.

S'associer à des groupements de commandes ou syndicats intercommunaux permet de mutualiser les achats et projets (économie d'échelle). Cela peut aussi permettre de bénéficier d'un accompagnement en ingénierie (financière, contractuelle, technique), dans un contexte institutionnel qui se complexifie.

La gestion du patrimoine peut représenter une charge lourde pour des communes aux moyens financiers réduits (peu de recettes fiscales), les petites communes dépendent souvent des subventions pour réaliser leurs travaux, aides qui sont difficiles à obtenir sans l'appui d'une ingénierie financière. En effet, l'obtention de subventions nécessite de bien anticiper les demandes dès l'établissement du cahier des charges du projet, mais également de respecter des règles spécifiques à chaque financeur.

## Des enjeux liés à la sobriété énergétique du patrimoine conservé :

### ➤ La sobriété en exploitation

Une petite collectivité qui ne peut pas s'appuyer sur une ingénierie interne, aura intérêt à veiller à disposer d'équipements énergétiques qui lui sont intelligibles et qu'elle pourra maîtriser. Les solutions techniques les plus simples seront généralement les plus efficaces et pérennes (cela vaut en particulier pour les systèmes CVC).

Selon la complexité des installations en place et les compétences des techniciens en internes, une petite collectivité peut faire le choix d'internaliser ou d'externaliser l'exploitation des systèmes techniques de ses bâtiments.

Les marchés d'exploitation, qui visent des objectifs de résultat, peuvent se substituer à des marchés de maintenance, qui ne garantissent que des moyens. La mise en œuvre de ces marchés, quand ils sont bien conçus et suivis permet de mobiliser des compétences techniques externes pour réaliser des économies substantielles grâce à une meilleure gestion, ou via des investissements ciblés. Le prestataire est rémunéré en fonction des gains énergétiques obtenus. Un accompagnement par un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé est souvent nécessaire pour élaborer et suivre ces marchés afin de challenger au mieux le titulaire du marché.

### ➤ Les travaux d'amélioration énergétique

Dans ce contexte économique tendu, les actions les plus rentables sont souvent mobilisées en premier (optimisation du pilotage des installations, remplacement de systèmes énergivores, etc.). Les projets globaux permettent d'atteindre de meilleurs niveaux de performances pour un coût global moindre que les projets par étapes, ils restent donc à privilégier.

Concernant la mise en œuvre des travaux d'envergure, une programmation structurée (audit, financement, phasage) permet de réaliser des projets énergétiques ambitieux, même avec des ressources internes limitées. En cas de phasage, il convient de bien articuler les étapes (ordre des gestes de rénovation : améliorer l'enveloppe avant de remplacer les systèmes CVC, gestion des interfaces notamment pour éviter des ponts thermiques au niveau de l'enveloppe <sup>a</sup>).

La mobilisation de l'ensemble des guichets de financement permet encore aujourd'hui de réduire la part d'investissement en fonds propres, sous réserve de les associer dès la phase d'initialisation du projet (afin d'intégrer les cahiers des charges et contraintes propres à chaque financeur).

<sup>a</sup> Voir les fiches ADEME à ce propos : <https://www.renovation-doremi.com/blog/fiches-travaux-par-etapes/>

## Une politique immobilière intégrée à une stratégie d'approvisionnement énergétique locale

De nombreuses petites communes placent leur politique immobilière et énergétique dans une stratégie d'approvisionnement énergétique qui repose sur la valorisation d'une ressource locale (ex : bois-énergie, photovoltaïque, méthanisation...). Au-delà de l'alimentation des bâtiments publics, l'exploitation de ces filières peut être génératrice de ressource. C'est par exemple le cas pour le déploiement d'un réseau de chaleur dans une petite commune. Le modèle économique reste à bien asseoir avant de se lancer dans le projet, en prenant en compte les coûts futurs d'exploitation, afin de garantir un coût raisonnable de l'énergie produite.

# Leviers d'action utilisés

## Levier – usage

- Adapter les températures de consignes (confort et hors occupation) en fonction des besoins des occupants et dans le respect de la réglementation
- Sensibilisation des occupants, par exemple les locataires (salles communales) et information des usagers sur les coûts d'exploitation
- Mutualisation des espaces (ex : locaux mis à disposition d'associations, mais concerne également les locaux scolaires et périscolaires ou les salles rafraichies mises à disposition en cas de canicule). La mutualisation des équipements entre plusieurs communes est également souhaitable pour intensifier leur usage (ex : salle polyvalente, équipements sportifs, culturels, etc.)

## Levier – travaux

- Bâtir son programme de travaux sur la base d'un audit énergétique
- Rénovations globales des bâtiments présentant des enjeux multiples de rénovation (au-delà de l'énergétique : vétusté, évolution des besoins d'usage, mise en conformité réglementaire, etc.). Lors de la mise en œuvre des projets, veiller à la garantie du respect des performances.
- Rénovation par étape du patrimoine à moindre enjeu (anticiper les interfaces lors d'interventions successives sur l'enveloppe, veiller à la cohérence dans le chaînage des interventions)
- Travaux ciblés sur le patrimoine ne présentant que des défaillances ponctuelles (isolations de combles, relamping).
- Amélioration ou remplacement de systèmes énergétiques (CVC, ECS) par des techniques moins carbonées et d'approvisionnement plus local / maîtrisé (bois, PAC...) et justement dimensionnés (réévaluer les besoins, notamment en chauffage et eau chaude sanitaire)

## Levier – exploitation

- Suivi des consommations
- Pilotage des systèmes CVC (télégestion en fonction de plannings d'occupation) à organiser en interne (compétence technique requise) ou en externe (contrat d'exploitation)
- Utilisation de systèmes d'alertes (pannes, dérives)
- Optimisation de la gestion de l'éclairage (extinctions programmées, temporisations, détection de présence, etc.)

## Suivi des actions

### Assurer le suivi de l'immobilier

Le suivi de l'immobilier repose sur plusieurs piliers :

La tenue à jour de **l'inventaire du patrimoine**, précisant : adresse, propriétaire, occupant, nature de l'occupation (location, mise à disposition), surface, typologie (ERP, ERT, etc.), date d'entrée dans le patrimoine communal, usage (bureau, scolaire, sport, etc.), valeur vénale.

Une **fiche de synthèse par bâtiment** qui précise :

- L'identité du bâtiment : occupant, gestion (réfèrent technique, contrats d'entretien et maintenance), horaires, effectifs, caractère patrimonial/historique/symbolique (oui/non), coûts d'exploitation et revenus annuels (avec un historique de quelques années), évaluation de l'intensité

d'usage spatiale (vacant, partiellement occupé, occupé, sur-occupé), évaluation de l'intensité d'usage temporelle (faiblement utilisé, utilisé, très utilisé)

- Ses états techniques par composant (couverture, structure, aménagements intérieurs, équipements techniques), son état réglementaire (respect de la périodicité des vérifications, levée des non-conformité), son état énergétique (consommations d'énergie)
- Sa qualité d'usage : évaluation de la qualité du service rendu au regard des besoins (organisation et espaces adaptés, améliorables, non adaptés), confort (satisfaisant, peu satisfaisant, insatisfaisant dans ses composantes thermiques, acoustiques, qualité de l'air)
- Les actions déjà réalisées au cours des précédentes années pour le maintien en état ou l'amélioration technique du bâtiment et les besoins en travaux identifiés à horizon 5 ans

### **Assurer le suivi énergétique**

Le comptage / sous-comptage des consommations à l'échelle de chaque bâtiment, assorti d'un suivi régulier (en 2017, seul un tiers des collectivités de 500 à 2000 habitants suivaient leurs consommations mensuelles selon l'ADEME) doit permettre de suivre les indicateurs clés suivants :

- La part de chacun des sites/bâtiments dans la consommation d'énergie totale du patrimoine
- La consommation de chaque bâtiment en kWh/m<sup>2</sup>.an (qui permet de se comparer aux ratios connus pour une même typologie d'usage)
- L'évolution des consommations sur une période d'au moins 3 ans

Si ce suivi ne peut pas être mené en interne, la commune peut recourir à un tiers (souvent c'est le rôle du conseil en énergie partagé mutualisé), mais elle doit alors se réappropriier les analyses qui sont parfois jugées trop techniques, trop éloignées des enjeux du territoire ou présentées de manière insuffisamment pédagogique.

### **Focus sur le rôle des Conseillers en Energie Partagés (CEP) :**

Le CEP est conçu pour être accessible aux petites communes, souvent en mutualisant les ressources au sein d'intercommunalités ou de syndicats d'énergie. Les communes couvertes peuvent adhérer à ce service, leur contribution est souvent remboursée par les économies réalisées grâce aux actions entreprises. (À titre d'exemple, en 2017, l'ADEME indique que la consommation annuelle moyenne d'une commune de 500 à 2000 habitants est réduite d'environ 70 à 80 kWh/hab. grâce à l'intervention d'un CEP).

La mission d'un CEP peut être de réaliser le bilan énergétique de la commune, puis de proposer un plan d'action d'amélioration énergétique, ce dernier ne sera pertinent que s'il est coconstruit avec les élus qui ont la vision de l'ensemble des enjeux de leur territoire et de leurs priorités.

*« Avec ce bilan, je tends des perches mais je ne sais jamais comment les élus vont rebondir dessus » parole d'un Conseiller en Energie Partagé*

La vision du CEP intègre généralement l'ensemble des leviers d'actions (y compris les actions d'optimisation de l'exploitation ou de sobriété). Sur le volet travaux, elle ne va en revanche pas aussi loin que la vision d'un audit énergétique qui sera réalisé en amont d'un projet de rénovation.

L'intervention d'un bureau d'étude thermique et d'un économiste de la construction sera nécessaire pour fiabiliser les coûts des travaux et les gains, en amont du projet de rénovation.

L'audit énergétique a pour but de définir une stratégie de rénovation sur un bâtiment donné, en proposant des bouquets de travaux cohérents permettant d'atteindre un optimum technico-économique du projet. Ce projet peut être : une rénovation globale (traiter l'ensemble des problématiques en une seule fois), une rénovation par étapes (traiter l'ensemble des problématiques par des travaux phasés dans le temps), des interventions spécifiques sur des problèmes ponctuels.

## Quels sont les enseignements de ces démarches ?

Les actions menées par les collectivités qui ont inspiré cette fiche présentent des bénéfices indéniables pour la **valorisation du patrimoine** communal et **l'anticipation de dépenses futures**. Il est nécessaire **d'évaluer les projets mis en œuvre au regard du coût que représente l'inaction** en termes économiques : valeur du patrimoine, de coûts futurs évités, de coûts de fonctionnement évités, etc. mais également sociaux et environnementaux.

Voir en particulier le rapport Cerema sur le coût de l'inaction : <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/601857/agir-ou-ne-pas-agir-sur-le-batiment-prise-en-compte-des-couts-de-l-inaction-en-vue-d-etablir-une-met>

## Et si on allait plus loin ?

Quels sont les enjeux de demain pour les communes de petite taille ?

- Anticiper **l'adaptation des bâtiments au climat du futur**, c'est prévoir de faire face aux risques naturels accrus dans le contexte de changement climatique : vagues de chaleurs, retraits et gonflement des argiles, inondations, glissements de terrain et coulées de boue, vents violents, grêle, etc.
- En particulier, prendre en compte dès à présent **l'enjeu du confort d'été** dans les bâtiments tout en maîtrisant sa dépense énergétique par le recours à des solutions sobres en énergie (inertie, rafraîchissement passif, protections solaires, traitement des abords, etc.)
- Identifier les potentialités qu'offre le patrimoine immobilier communal pour l'attractivité globale de la commune, **comme levier de (re)dynamisation du territoire** : nouveaux modes de travail (co-working par exemple), renforcement de l'offre de service en lien avec le vieillissement de la population (aide aux personnes âgées, maison de santé, etc.), appui à l'économie sociale et solidaire (circuits courts, récupération, réutilisation, etc.) ou développement du tourisme rural.
- **Traiter l'espace public en lien avec le bâti**. Dont notamment disposer d'une vision globale de tous les projets de la commune (voirie, etc.) dans un contexte de budget contraint.