

# « La réhabilitation du patrimoine immobilier des collectivités : enjeux, démarches et opportunités »



*Agir sur son patrimoine*



Jérôme Gatier, directeur  
Plan Bâtiment Grenelle



## Sommaire

- Présentation du Plan Bâtiment Grenelle et de la politique française du Grenelle de l'Environnement
- Chiffres clés des collectivités territoriales
- Propositions du rapport « Jarlier »
- Zoom sur l'obligation de travaux dans le parc tertiaire
- Zoom sur le contrat de performance énergétique
- Zoom sur les bâtiments scolaires
- Zoom sur la lutte contre la précarité énergétique
- Les tendances



## Le Plan Bâtiment Grenelle

- Mission d'animation confiée à **Philippe Pelletier** (avocat) par le Premier Ministre par lettre de mission du 13 janvier 2009

- Mission Plan Bâtiment : direction de projet au MEDDTL

- **4 secteurs :**

Logement privé

Logement social

Tertiaire privé

Tertiaire public

- Assemblée du comité stratégique : 120 organismes  
Bureau du comité stratégique : 40 acteurs publics et privés  
19 groupes de travail thématiques

→ plus de **1 000 personnes** s'investissent



# Le Grenelle de l'Environnement

## Un monument législatif

- **Loi Grenelle 1 (3 août 2009)** : loi présentant les objectifs. Votés unanimement par le Parlement
- **Loi Grenelle 2 (12 juillet 2010)** : « boîte à outils »
- **Lois de finances** : mécanismes financiers et fiscaux incitatifs (crédit d'impôt « développement durable », éco-prêt à taux zéro, éco-prêt « logement social », éco-subvention...



- **Plan de Relance** : dynamisation sur le plan des bâtiments de l'Etat

# Le Grenelle de l'Environnement : Fondamentaux

## Les grands objectifs

Urgence écologique : Lutte contre le réchauffement climatique

L'indépendance énergétique

Hausse des coûts de l'énergie fossile : défense du pouvoir d'achat

Emplois verts et croissance verte

## La méthode Grenelle

Définition des points clés de la politique gouvernementale pour l'écologie et le développement durable pour les 5 prochaines années.

Concertation entre l'ensemble des parties prenantes publiques et privées pour construire une dynamique à 5 acteurs : État, Syndicats, Employeurs, collectivités territoriales et ONG.

## L'intensité de l'effort

Une combinaison sans précédent d'outils financiers, fiscaux et réglementaires qui nous situe dans le peloton de tête des pays les plus dynamiques en Europe.



## Le bâtiment,

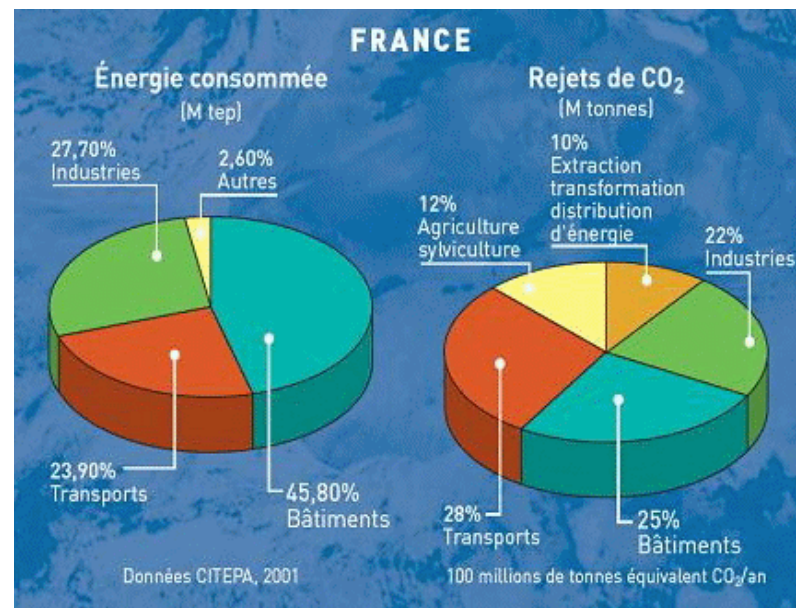
### un des chantiers prioritaires du Grenelle Environnement

- Plus de 40 % de la consommation d'énergie de notre pays et  $\frac{1}{4}$  des émissions de GES

→ **Gisement d'économies d'énergie important**

- Près de 4 millions de professionnels : une filière massive et hétérogène

- A travers le secteur du bâtiment, **toute la société est impactée** : logements, bureaux, commerces, bâtiments publics, écoles, bâtiments industriels, etc.



# Grenelle de l'Environnement

## Enjeux sur le secteur du bâtiment

### Atteindre le facteur 2 en 2020

### Atteindre le facteur 4 en 2020

- Présenté en France sous l'angle des économies d'énergie
- Projet massif, unique, à long terme qui va transformer la manière d'habiter, d'occuper les bureaux. « **On ne construira plus jamais comme avant** » : changement des modes constructifs (neuf / existant) et d'exploitation
- « **Inciter dans une première phase, puis contraindre** »  
Un retour positif du corps social

**LE BATIMENT : CHANTIER  
PRIORITAIRE QUI BENEFICIE D'UN  
PILOTAGE SPECIFIQUE**

Logement économe



## Grenelle de l'Environnement :

### Les objectifs pour le secteur du bâtiment



#### Pour les constructions neuves

2012 : Construction de bâtiments basse consommation (BBC)

*28 octobre 2011 : Bâtiments tertiaires*

2020 : Construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS)



#### Pour la Rénovation

2012 – 2020 : Réduire la consommation énergétique des bâtiments existants de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an

*Pour les collectivités territoriales : Obligation de réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans les bâtiments tertiaires entre 2012 et*



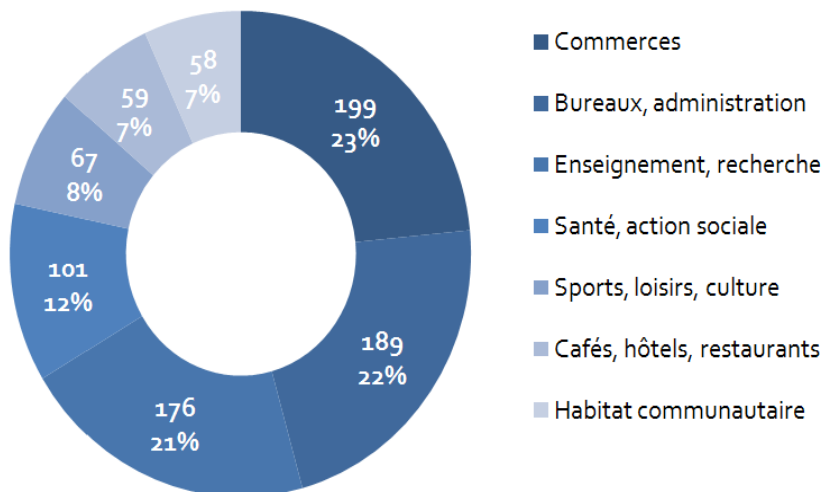
2020 - 2050 : Réduire la consommation énergétique des bâtiments existants de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an supplémentaire



# Chiffres clés des collectivités territoriales

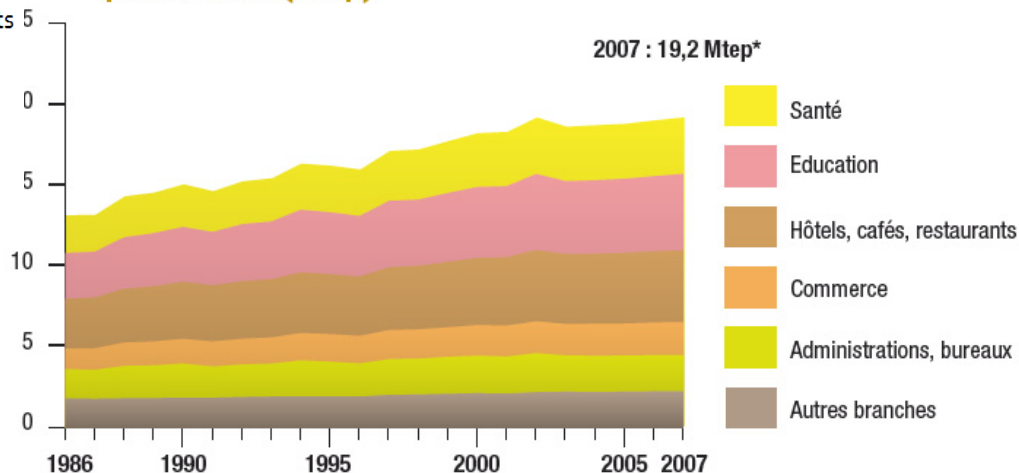
**370 millions de m<sup>2</sup>** dans le secteur tertiaire public dont  
**250 millions de m<sup>2</sup>** pour les collectivités territoriales

Surfaces chauffées dans le tertiaire (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : SEREN 2009

Consommations finales d'énergie du secteur tertiaire par branche (Mtep)



\* hors éclairage public, armée, artisanat et grands établissements de recherches  
 Autres branches : regroupe les consommations des sports&loisirs, habitat communautaire, transport&télécommunications  
 Source : ADEME/CEREN, données corrigées du climat



# Zoom sur les propositions du rapport « Collectivités territoriales »

→ Groupe de travail piloté par **Pierre Jarlier**, sénateur du Cantal, maire de Saint Flour et vice-président de l'AMF

*Par où commencer la rénovation énergétique de la collectivité ?*

*Comment financer ces travaux ?*

*Quels travaux réaliser en priorité ?*

*Comment associer les administrés à cette démarche ?*

*Comment appréhender la grande variété du parc et des situations ?*

28 propositions formulées en 4 axes :

1. Améliorer la connaissance du parc de bâtiments des collectivités territoriales
2. Assurer l'efficacité économique des actions de rénovation thermique
3. Développer les financements
4. Asseoir le rôle moteur des collectivités dans la dynamique de rénovation thermique



# Zoom sur les propositions du rapport « Collectivités territoriales »

## **1. Améliorer la connaissance du parc de bâtiments des collectivités territoriales**

- Inciter les collectivités territoriales à une démarche de diagnostic : réalisation d'audits énergétiques ;
- Compléter l'inventaire national des bâtiments des collectivités territoriales
- Mobiliser les associations d'élus pour lancer une nouvelle enquête sur l'état énergétique du parc de bâtiments

## **2. Assurer l'efficacité économique des actions de rénovation thermique**

- Importance de l'approche en coût global



# Zoom sur les propositions du rapport « Collectivités territoriales »

## 3. Développer les financements

- Développer l'éco-conditionnalité des aides publiques
- Développant de politiques contractuelles s'inscrivant dans des stratégies globales liées au PCET et aux agendas 21

## 4. Asseoir le rôle moteur des collectivités dans la dynamique de rénovation thermique

- Dynamique impulsée à travers les contrats entre l'Etat et l'ensemble des collectivités
- Mobilisation de l'échelon intercommunal
- Soutenir la rénovation des logements de leurs administrés
- Cas particulier des copropriétés



## Zoom sur la concertation relative à la rédaction du décret « obligation de travaux dans le parc tertiaire »

→ Groupe de travail confié à **Maurice Gauchot** (CBRE) pour organiser la concertation utile à la rédaction du décret.

Parc **tertiaire public & privé** : représentation des collectivités territoriales (un groupe de travail spécifique et une représentation au comité de pilotage)

[www.decretparcexistant.fr](http://www.decretparcexistant.fr)

*Quel niveau de référence pour la consommation du parc existant ?*

*Tous les bâtiments sont-ils concernés ?*

*Obligation de moyen ou de résultats ?*

Premières propositions avant l'été pour rédaction du décret à l'automne



# Zoom sur les contrats de performance énergétique (1/2)

- Le CPE : une famille d'outils à disposition des collectivités territoriales
- Rapport d'Olivier Ortega (avocat) sur les freins juridiques, économiques et administratifs du CPE.

**« Constitue un contrat de performance énergétique tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir au cocontractant une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, des fournitures ou des services »**

## Zoom sur les contrats de performance énergétique (2/2)

→ 16 propositions parmi lesquelles des :

- **Actions à caractère pédagogique:**

- Création d'une mission d'appui dédiée aux contrats de performance énergétique
- Rédaction par cette mission ou par l'administration centrales de cadres contractuels standardisés
- L'émergence d'un protocole méthodologique simplifié adapté aux projets de faible complexité

- **Adaptations à apporter au cadre juridique:**

- Fixer une définition des CPE
- Sécurisation des CPE (4 propositions)
- Simplifier le financement des CPE dans l'habitat (5 propositions)

- **Le développement d'approches innovantes en matière de financement:**

- Evaluer la faisabilité de la création d'une redevance permettant de déployer les CPE à l'échelle des résidences individuelles (3 propositions)



## Zoom sur les bâtiments scolaires

- **150 millions de m<sup>2</sup>** soit près de la moitié du patrimoine
- Poste important de consommation énergétique
- Patrimoine à l'architecture hétérogène, souvent construit **avant le 1<sup>er</sup> choc pétrolier**

→ **Importance de rénover le patrimoine scolaire**

- Potentiel important d'économies
- Dimension pédagogique & de mobilisation de la société
- Enjeu sur la qualité de l'air intérieur

→ **Enjeux liés à la gestion des bâtiments, notamment intermittence et aux comportements des utilisateurs**

→ **Importance de la méthode :  
guide RS4E**



## Zoom sur le plan national de lutte contre la précarité énergétique : les collectivités territoriales, acteurs essentiels

- En France 3 400 000 ménages consacrent plus de 10 % de leurs ressources à régler leurs factures d'énergie. 62 % sont propriétaires de leur logement.
- Programme national **Habiter Mieux**
  - Aider 300 000 ménages à améliorer leur logement en 7 ans.
  - Atteindre au minimum 25% de gain énergétique par logement rénové.
- 40 Contrats Locaux d'Engagement sont signés ou en cours de signature avec les conseils généraux et un nombre important le sera dans le semestre à venir.



# Zoom sur le plan national de lutte contre la précarité énergétique : les collectivités territoriales, acteurs essentiels

- La mise en œuvre du programme sur un territoire passe nécessairement par un repérage des ménages susceptibles d'être aidés.
- Le rôle de l'opérateur :
  - Il établit les scénarios de travaux
  - Il réalise également une évaluation énergétique projetée après travaux pour s'assurer du gain énergétique minimum de 25 %
  - Il accompagne le projet dans sa dimension administrative et financière
  - Il apporte son appui à la réception des travaux et poursuit les démarches jusqu'à l'obtention des financements sollicités.



# Un coup d'œil rapide sur les tendances (2/2)

- **Formation :**
  - Les professionnels doivent améliorer **leurs compétences dans le domaine de l'efficacité énergétique**
  - Ils doivent aussi acquérir une qualification technique afin d'apporter des solutions cohérentes et globales
  - Formation des cadres territoriaux et des élus
- **Innovation :**
  - Un fort potentiel issu des territoires afin de mettre en place des innovations et revoir les processus de construction
  - Echanger les meilleures pratiques avec les pays étrangers
- **Valeur verte**



## Un coup d'œil rapide sur les tendances 1/2

- **L'exploitation des bâtiments et le comportement des utilisateurs** : responsables de plus de 20% de la consommation énergétique des bâtiments, une voie pour réduire la consommation avec très peu d'investissements
- **Une approche globale vers les «bâtiments durables»** : **convergence des labels et des réglementations** pour l'énergie, la santé et l'urbanisme
- **Garantie de Performance**  
**Une forte volonté de mettre l'accent sur la mesure et les résultats**
  - Développement **des Contrats de Performance Énergétique**

**La société s'est mise en mouvement. Il n'y aura pas de retour en arrière !**





Merci de votre attention



**Télécharger le rapport d'activité 2010  
du Plan Bâtiment sur :**

***[www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr](http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr)***

